
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 563/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Lotto 1	8
Descrizione	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Lotto 2	19
Descrizione	20
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico)	20
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)	21
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario)	22
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)	23
Bene N° 6 - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea)	24
Titolarità	24
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico)	24
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)	26
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario)	26

Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)	26
Bene N° 6 - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea)	26
Confini	27
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico)	27
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)	27
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario)	27
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)	27
Bene N° 6 - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea)	27
Consistenza	28
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico)	28
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)	28
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario)	29
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)	29
Bene N° 6 - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea)	30
Cronistoria Dati Catastali	30
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico)	30
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)	31
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario)	32
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)	34
Bene N° 6 - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea)	35
Dati Catastali	35
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico)	35

Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)	36
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario).....	37
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)	37
Bene N° 6 - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea).....	38
Stato conservativo.....	38
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico).....	38
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)	38
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario).....	38
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)	39
Bene N° 6 - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea).....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico).....	39
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)	40
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario).....	40
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)	41
Bene N° 6 - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea).....	41
Stato di occupazione.....	41
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico).....	41
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)	42
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario).....	42
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)	42
Bene N° 6 - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea).....	43

Provenienze Ventennali.....	43
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico).....	43
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)	47
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario).....	47
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)	48
Bene N° 6 - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea).....	48
Formalità pregiudizievoli.....	48
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico).....	48
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)	48
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario).....	48
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)	49
Bene N° 6 - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea).....	49
Normativa urbanistica.....	49
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico).....	49
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)	50
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario).....	50
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)	50
Bene N° 6 - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea).....	50
Regolarità edilizia.....	51
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico).....	51
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)	55
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario).....	59

Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)
.....62

Bene N° 6 - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea).....64

Stima / Formazione lotti.....65

Lotto 1.....65

Lotto 2.....67

INCARICO

In data 17/09/2024, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Flavia civ. n. 72, piano terra
- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico)
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario)
- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)
- **Bene N° 6** - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Flavia civ. n. 72, piano terra

DESCRIZIONE

Piena proprietà su locale deposito/magazzino sito a Roma con accesso dal portone d'ingresso dello stabile posto al civico n. 72 di via Flavia, localizzato all'interno del cortile condominiale.

L'edificio, ospitante esercizi commerciali sul fronte strada sovrastati da livelli residenziali, è situato nel XVII Rione del centro storico della città, quartiere Sallustiano, Municipio I, poco distante dalle stazioni della linea metropolitana "A" (fermate "Repubblica" e "Termini" nodo di scambio della Capitale) e "B" (fermata "Castro Pretorio"), ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli, oltre che situato vicino a numerosi luoghi di interesse storico/artistico, locali culinari, punti vendita ed a molteplici servizi.

Il bene censito presso il C.d.F. al foglio 473, part. 158, sub. 8, z.c. 1, classe 8, categoria C/2, consistenza 26 mq, sup. cat. 34 mq, R.C. € 639,17, si articola catastalmente e di fatto in un unico vano terraneo finestrato con pianta quadrangolare e soffitto voltato. Confina con cortile comune, vano scala condominiale (sc. A), proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri.

La liceità del fabbricato è accertata dal riscontro della sagoma dello stabile definita nel P.R.G. del Comune di Roma approvato con R.D.L. n. 981 in data 06/07/1931 testimoniando la grafica, come anche il certificato di agibilità rilasciato con il n. 44 in data 11/04/1916, l'esistenza dell'edificio in epoca antecedente alla Delibera n. 5261/34 quando con l'approvazione del "Regolamento Edilizio del Comune di Roma" veniva imposto nella Capitale l'ottenimento della propedeutica autorizzazione del Sindaco (prima non necessaria) per l'esecuzione di nuove costruzioni.

L'immobile, risulta inoltre, registrato presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) con scheda n. 5933694 del 30/12/1939 a mezzo di ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Regio Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), attestante la preesistenza dell'immobile in epoca antecedente la LEGGE URBANISTICA n. 1150 del 17/08/1942, che, per la prima volta, regolava l'attività edilizia (art. 31) in tutto il territorio nazionale (non solo a Roma) introducendo per le nuove costruzioni l'ottenimento di una preventiva "licenza edilizia", circostanza che legittima, ai fini della detta legge, il cespite sotto il profilo edilizio-urbanistico e impone ai fini della regolarità del bene (come anche disposto dall'art. 9 bis - comma 1 bis del D.P.R. 380/01), un confronto dello stato attuale con la grafica catastale di primo impianto (1939) risultando, ora come allora, l'unità immobiliare conforme a quanto riscontrato in loco, seppur necessitante di opere manutentive e conservative visto lo stato di vetustà ed uso per cui sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima rimanendo i costi a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****), C.F. **** Omissis **** diveniva proprietaria (1/1) del magazzino con accesso dal portone d'ingresso sito al civico n. 72 di via Flavia e posto all'interno del cortile condominiale, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 473, part.158, sub. 8, cat. C/2, con decreto di trasferimento immobili del 27/09/2010 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) emesso dal Tribunale di Roma con sede in Roma, C.F. **** Omissis ****, rep. 8308, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/01/2011 ai nn. 2760/1857.

CONFINI

Il magazzino confina con cortile comune, vano scala condominiale (scala A), proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	26,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	4,15 m	terra
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

SI PRECISA CHE:

- L'altezza corrisponde alla media delle quote rilevate in loco essendo l'intradosso voltato.
- Le superfici indicate nella tabella soprastante sono state calcolate utilizzando lo strumento laser "Leica disto D5", in presenza di scaffalature perimetrali dedicate allo stoccaggio di oggetti, che hanno parzialmente limitato la precisione delle rilevazioni. Per questo motivo, le misurazioni sono state integrate con i dati ricavati dalle

rappresentazioni grafiche disponibili presso i Pubblici Uffici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1978 al 31/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 473, Part. 158, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 26 mq Rendita € 0,73 Piano terra
Dal 31/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 473, Part. 158, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 26 mq Rendita € 0,73 Piano terra
Dal 01/01/1992 al 27/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 473, Part. 158, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 26 mq Rendita € 639,17 Piano terra
Dal 27/09/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 473, Part. 158, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 26 mq Rendita € 639,17 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 03/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 473, Part. 158, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 26 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 639,17 Piano terra

SI PRECISA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.
- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	473	158	8	1	C2	8	26 mq	34 mq	639,17 €	terra	
--	-----	-----	---	---	----	---	-------	-------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

Il bene risulta registrato presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) con scheda n. 5933694 del 30/12/1939 a mezzo di ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Regio Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), risultando graficamente composto, ora come allora, da un unico vano finestrato con pianta pressappoco quadrangolare dotata di nicchia laterale ed accesso (protetto da una saracinesca metallica a rullo avvolgibile) dal cortile del condominio di via Flavia civ.72, conformemente allo stato di fatto rilevato.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare necessita complessivamente di interventi legati allo stato di vetustà ed uso attraverso opere manutentive e conservative, rilevandosi ammaloramenti degli intonaci e delle tinte anche delle facciate prospicienti il cortile, infissi obsoleti e perdita della complanarità del lastrico di calpestio in battuto di cemento.

PARTI COMUNI

Il bene staggito risulta compreso in un CONDOMINIO.

Nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (accluso in allegato e che qui deve intendersi interamente riportato e accettato) fornito dall'Amministratore p.t. privo di timbri di registrazione e trascrizione, si evince:

All'art. 1 – che sono di proprietà comune in modo indivisibile a favore di tutti i condomini e nella proporzione della rispettiva compartecipazione nelle spese generali:

- “i locali nel pianterreno destinati al portiere.
- il portico e andito di ingresso.
- i corridoi delle cantine, il locale ad uso bucataio.
- il tetto o la terrazza di copertura.
- i locali posti sul tetto contenenti i divisori e recipienti d'acqua.”

Le scale, si precisava, erano comuni a tutti gli appartamenti dei 5 piani superiori al terreno in proporzione dell'uso rispettivo.

All'art. 6:

“il riparto delle spese dell'acqua, di illuminazione delle scale, del portico e del vestibolo, di retribuzione al portiere, di assicurazione, di riparazione e ricostruzione del tetto, terrazze, cornicioni, docce d'acqua piovana, facciate esterne del cortile, portico, scale, anditi, locali del portiere, locali di servizio, passaggi, ed ogni altra a cui

per legge devono partecipare tutti i comproprietari, sarà eseguito nel modo seguente:

A)le spese relative all'acqua erogata agli appartamenti, ed alloggio del portiere e sua manutenzione, quelle relative all'illuminazione dell'andito di ingresso e delle scale di accesso agli appartamenti e alle relative cantine, e alla retribuzione del portiere, saranno ripartite in parti eguali fra tutti gli appartamenti del caseggiato escluso il pianterreno.

B)tutte le altre spese, ossia quella relativa all'assicurazione contro gli incendi, alla rifazione o riparazione del tetto, terrazzi, cornicioni, doccia d'acqua piovana, facciate esterne ed interne, androni, locali ed ogni altra a cui per legge devono partecipare tutti i comproprietari.

Al fine veniva indicata una tabella per la ripartizione delle spese, tra cui non si evinceva la quota assegnata al magazzino in trattazione.

Con PEC del 19/12/2024 l'Amministratrice p.t. forniva, come da richiesta della scrivente, copia del regolamento di condominio, il preventivo per la gestione condominiale relativo all'anno 2024 (pari a € 42.781,46), dichiarando, inoltre, che non vi erano lavori straordinari in corso se non per gli ascensori a cui l'unità immobiliare non concorreva alla spesa, che era in fase conclusiva un ATP promossa da un condomino proprietario di un sotto negozio che lamentava danni da infiltrazione, che esisteva un appartamento condominiale non locato. Altresì, la Dott.ssa **** Omissis ****, amministratrice, comunicava che stava ricostruendo la situazione contabile dei bilanci 2020, 2023 e 2024 (trasmessa dal precedente amministratore) non potendosi esprimere su eventuali debiti.

In data 03/01/2026 questo perito chiedeva un aggiornamento della situazione condominiale relativa al magazzino con accesso dal portone d'ingresso sito al civico n. 72 di via Flavia e posto all'interno del cortile condominiale, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 473, part.158, sub. 8, cat. C/2, ricevendo risposta in data 08/01/2024.

L'Amministratrice comunicava che (v. allegati):

-Risultavano da eseguirsi lavori straordinari nel locale **** Omissis **** con ripartizione della spesa secondo il verbale datato 03/04/2025 di approvazione (opere di coibentazione termica tubazione locale bianchini € 5.500,00 + D.L. Ing. *** € 1.268,80 = € 6.768,80). Da tale verbale questo perito non riscontrava alcuna quota attribuita al magazzino in trattazione posto al civ. 72 di via Flavia di proprietà della società eseguita, ma ad altra proprietà della **** Omissis **** (negozio di via **** Omissis ****).

-Era stato incaricato per la redazione di un capitolato lavori l'Ing. **** Omissis **** con delibera assembleare del 07/10/2025 per il rifacimento dei terrazzi condominiali della scala A e della scala B (€ 600,00 oltre oneri).

-Era in corso una trattativa per transazione A.T.P. **** Omissis ****/Condominio, con precisazione delle spese legali sostenute pari a € 5.849,00.

-Risultavano morosità condominiali attribuite alla **** Omissis **** relativamente al **** Omissis **** posto al **** Omissis **** dello stabile, civico **** Omissis ****, corrispondente a **** Omissis **** millesimi per il complessivo importo di € 17.425,33 che a parere di questo perito non riguardava il cespite in trattazione posto al civico 72 destinato a magazzino, salvo altro non a conoscenza della sottoscritta o precisazioni della Dott.ssa **** Omissis **** (già richieste).

-Per quanto riguarda l'appartamento del portiere era stato dato incarico ad una agenzia ed individuato un presunto conduttore, ma si era in attesa di autorizzazione da parte dei condomini (valutazione stima locativa

€/mese 1.000,00/1.200,00).

- Risultava un Bilancio preventivo condominiale per l'anno 2025 pari ad una spesa di € 40.105,06 di cui veniva posta a carico della società esecutata la cifra di € 1.104,41 attribuita per un immobile diverso da quello staggito.
- Risultava un Bilancio preventivo condominiale per l'anno 2026 pari ad una spesa di € 40.105,08 di cui veniva posta a carico della società esecutata la cifra di € 1.104,41 attribuita per un immobile diverso da quello staggito.

In data 09/01/2026 veniva inviata nuova PEC all'Amministratrice p.t. con evidenza delle perplessità nascenti dai conteggi trasmessi relativi al negozio di via Flavia 78 e non al magazzino di via Flavia 72, chiedendo di specificare la sola quota millesimale attribuita al magazzino staggito (non indicata nella tabella per la ripartizione delle spese acclusa al Regolamento di Condominio) e le eventuali morosità interessanti il solo bene in trattazione, rimanendo ancora oggi in attesa di risposta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino presenta:

- Piano di calpestio in battuto di cemento.
- Pareti intonacate e tinteggiate.
- Infisso della finestra in alluminio dotato di grata antintrusione in ferro.
- Accesso, privo di infisso, protetto da una saracinesca avvolgibile a rullo metallico.
- Intradosso voltato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato non opponibile.

Risulta contratto di COMODATO GRATUITO tra la società esecutata "**** Omissis ****" (comodante) e la "**** Omissis ****" (comodataria) stipulato in data 04/10/2017 a Roma (accluso in allegato) legato all'uso di "stoccaggio di merci e accessori all'attività commerciale posta al civ. 78 di via Flavia" con concordato parziale rimborso delle spese da parte del comodatario legate ai servizi quali ad esempio quelle relative allo smaltimento di rifiuti, al consumo dell'acqua, della luce, del condominio e tutte le altre gravanti sull'unità immobiliare per l'intera durata del concordato rimanendo le utenze intestate ed in conto alla comodataria.

In virtù della inopponibilità del comodato, la scrivente ha determinato una indennità di occupazione pari a €/mese 400,00 (€/anno 4.800,00) come sotto si illustra:

- SUPERFICIE LORDA DEL BENE > 34,00 mq

- VALORE LOCATIVO MEDIO > €/mq/mese 12,125

OMI > locali commerciali > valore medio €/mq/mese 25,00 (min. €/mq/mese 20,50 - max €/mq/mese 29,50)

BIR > locali commerciali > valore medio €/mq/mese 23,50 (min. €/mq/mese 18,00 - max €/mq/mese 29,00)

Media borsini per locali commerciali > €/mq/mese 24,25 che sarà decurtato di un 50% essendo il bene in trattazione un locale deposito che potrebbe essere considerato accessorio ad una delle attività commerciali in zona, giungendo alla cifra di €/mq/mese 12,125

- CALCOLO LOCAZIONE MENSILE > 34,00 mq x €/mq/mese 12,125 = €/mese 412,25 che per esigenze di calcolo e semplificazione, viene arrotondato a €/mese 400,00
- CALCOLO LOCAZIONE ANNUA > €/mese 400,00 X 12 mesi = €/anno 4.800,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1978	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Carlo Lollo Notaio in Roma	12/01/1978	151	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	30/01/1978	10534	2251
Dal 31/12/1990	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Giorgio Perrotta Notaio in Roma	31/12/1990	3543	1123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/01/1991	10652	7910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	21/01/1991	12179	serie 1V
Dal 27/09/2010	**** Omissis ****	DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	27/09/2010	8308	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	13/01/2011	2760	1857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SI ILLUSTRA QUANTO SEGUE:

1) In data 12/01/1978 con atto a rogito del Dott.re Carlo Lollo Notaio in Roma, rep. 151, registrato a Roma Atti Pubblici in data 30/01/1978 al n. 10534, vol. 2251, i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** divenivano proprietari del locale magazzino (in trattazione) avente accesso da via Flavia n. 72, posto al piano terreno, costituito da un vano, confinante con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, cortile condominiale, vano scala, salvo altri, censito al N.C.E.U. alla partita 197129, foglio 473, part.158, sub.8, z.c. 1, cat. C/2, cl. 8, mq 26, rendita lire 1.411 (€ 0,73).

2) In data 31/12/1990 con atto di donazione (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Giorgio Perrotta Notaio in Roma, rep. 3543, racc. 1123, registrato a Roma Atti Pubblici in data 21/01/1991 al n. 12179, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 18/01/1991 ai nn. 10652/7910, i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** in **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugati in regime di comunione legale dei beni, riservandosi il diritto di usufrutto vita natural durante, donavano ciascuno per la propria metà indivisa il diritto di nuda proprietà (1/1) al figlio **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** coniugato in regime di separazione dei beni, che accettava ed acquistava, tra altri beni, il locale magazzino (in trattazione) avente accesso da via Flavia n. 72, posto al piano terreno, costituito da un vano, confinante con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, cortile condominiale, vano scala, salvo altri, censito al N.C.E.U. alla partita 197129, foglio 473, part.158, sub.8, z.c. 1, cat. C/2, cl. 8, mq 26, rendita lire 1.411 (€ 0,73).

3) In data 27/09/2010 con decreto di trasferimento immobili (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) emesso dal Tribunale di Roma con sede in Roma, C.F. **** Omissis ****, rep. 8308, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/01/2011 ai nn. 2760/1857, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****), C.F. **** Omissis **** diveniva proprietaria (1/1) da potere di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** del magazzino con accesso dal portone d'ingresso sito al civico n. 72 di via Flavia e posto all'interno del cortile condominiale, confinante con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, cortile, vano scala, salvo altri, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 473, part. 158, sub. 8, cat. C/2, cl. 8, cons. 26 mq, R.C. €

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 24/05/2022

Reg. gen. 67255 - Reg. part. 47541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Si illustra, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, che il cespite è regolato dai seguenti strumenti urbanistici:

A) PIANO REGOLATORE GENERALE - P.R.G. > Sistemi e Regole: Componente: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4 (Norme Tecniche di Attuazione: art. 24 - art. 25 - art. 29).

B) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

- B.1) TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D. Lgs. 42/2004 > Sistema del Paesaggio Insediativo > Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto.

- B.2) TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D. Lgs. 42/2004 > Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, co. I, lett. c, D.Lgs 42/2004) > Beni ricognitivi di piano > insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (art. 44).

- B.3) TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Beni di Patrimonio Culturale > Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali) – Convenzione di Parigi 1972, Legge di ratifica 184 del 06/04/1977.

- B.4) TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23 comma I della L.R. 24/98: Nulla.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La liceità del fabbricato è accertata dal riscontro della sagoma dello stabile definita nel P.R.G. del Comune di Roma approvato con R.D.L. n. 981 in data 06/07/1931 (la toponomastica di via Flavia risultava assegnata già dal 08/05/1885 con proposta al Consiglio Comunale n. 97) testimoniando la grafica, come anche l'agibilità del fabbricato rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma in data 11/04/1916 al n. 44, l'esistenza dell'edificio in epoca antecedente alla Delibera n. 5261/34 quando con l'approvazione del "Regolamento Edilizio del Comune di Roma" veniva imposto nella Capitale l'ottenimento della propedeutica autorizzazione del Sindaco (prima non necessaria) per l'esecuzione di nuove costruzioni.

L'immobile, risulta inoltre, registrato presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) con scheda n. 5933694 del 30/12/1939 a mezzo di ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Regio Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), attestante la preesistenza dell'immobile in epoca antecedente la LEGGE URBANISTICA n. 1150 del 17/08/1942, che, per la prima volta, regolava l'attività edilizia (art. 31) in tutto il territorio nazionale (non solo a Roma) introducendo per le nuove costruzioni l'ottenimento di una preventiva "licenza edilizia", circostanza che legittima, ai fini della detta legge, nonché dell'art. 9 bis – comma 1 bis del D.P.R. 380/01 (lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali...per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali), il cespite sotto il profilo edilizio-urbanistico e impone ai fini della regolarità del bene un confronto dello stato attuale con la grafica catastale di primo impianto (1939) risultando, ora come allora, conforme a quanto riscontrato in loco.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico)
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario)
- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)
- **Bene N° 6** - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea)

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CORPO PRINCIPALE, CORTE, LOC. TECNICO)

Piena proprietà, inserita in un più ampio compendio immobiliare sito nel territorio di Roma, Municipio XV (ex Mun. XX), zona Labaro, con accesso da via Macherio civ. 118, destinata ad attività industriale/artigianale per la lavorazione delle carni (fg.117/part.417/sub.502), sviluppata al piano terra del corpo principale, dotata di corte pertinenziale (fg.117/part.1676/sub.1 - B.C.N.C. alla part.417) e locale tecnico autonomo (fg.117/part.1674). I beni risultano catastalmente graffiati nella categoria D7 (ovvero fabbricati realizzati o adattati per esigenze specifiche di attività industriali non suscettibili di diversa destinazione senza interventi strutturali di rilievo) con rendita catastale di € 9.420,00. Il cespite confina con distacco su via Macherio, corte comune d'accesso (fg.117/part.1676/sub.2-B.C.N.C.), distacco verso la part.418/fg.117, salvo altri.

Il complesso edilizio, con accesso dall'area comune (fg.117/part.1676/sub.2) a tutti gli immobili che lo compongono (B.C.N.C. alle particelle 417-1792-1675-1674 del fg.117), comprende oltre al bene in trattazione, uffici posti al piano primo dell'edificio principale (fg.117/part.417/sub.503/cat.A10), un secondo fabbricato con destinazione commerciale al piano terra rialzato (fg.117/part.1675/sub.501/cat.C1) e laboratori al piano interrato (fg.117/part.1675/sub.502/cat.C3), nonché una Cabina Elettrica Acea (fg.117/part.1792/cat.D1).

Il fabbricato comprendente il cespite de quo, dichiarato abitabile con certificato 2169 del 22/10/2002, venne realizzato sine titolo e legittimato nella originaria consistenza (fg.117part.417/sub.501/D7/PT-P1) e volumetria con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287027 del 16/10/2002 (istanza prot. 86/112670/sot.2). Successivamente per presunte opere interne venne presentata la C.I.L.A. prot. CU/2003/24021 ai sensi dell'art. 26 L.47/85 (doc. smarrita dal Comune di Roma) e la C.I.L.A. prot. CU/2016/61589 per il frazionamento senza opere con separazione del piano primo dal piano terra, assumendo l'unità in trattazione l'attuale identificativo catastale di fg.117/part.417/sub.502 (fabbricato industriale) già sub. 501, graffiato con fg.117/part.1676/sub.1 (corte) e fg.117/part.1674 (locale tecnico), z.c. 6, cat. D/7, senza consistenza, rendita euro 9.420,00, piano terra, via Macherio 118, seppur presenti difformità tra quanto legittimato e la grafica riportata nella pratica edilizia di suddivisione dei livelli in termini di volumetria e disposizione interna.

Sostanzialmente, dal rilievo fotografico, dagli elaborati descrittivi, dagli accatastamenti e dal certificato di idoneità statica acclusi alla istanza di condono prot. 86/112670 l'ingresso allo stabilimento (ove tutt'oggi si svolge l'attività di trasformazione e lavorazione cibo), avveniva da una pensilina in ferro, posta sopra un piano di carico e scarico, impropriamente dichiarata nell'ante operam della C.I.L.A. CU/2016/61589 tamponata, unitamente ad una limitrofa porzione in difformità dal titolo rilasciato.

L'immobile ad uso artigianale/industriale è costituito catastalmente da ingresso con antistante piccolo portico, tre disimpegni, otto celle frigorifere, sei ambienti destinati alla trasformazione e lavorazione degli alimenti, un ufficio (con parete traslata rispetto alla grafica censuaria), due bagni con antibagno (ove una piccola nicchia non è rappresentata nella planimetria catastale), un locale spogliatoio dotato di servizi igienici e docce (ricavate con l'installazione di pareti mobili non riportate catastalmente), due aree filtro dedicate allo scarico e carico merci (impropriamente tamponate), due manufatti tecnici adiacenti all'edificio principale e un'area esterna pertinenziale provvista di un piccolo fabbricato autonomo adibito a locale tecnico (con pianta quadrangolare, diverso dalla grafica catastale per la posizione della porta e per la realizzazione di una nuova finestra). La configurazione catastale rispecchia lo stato attuale rilevato, salvo quanto già evidenziato e alcune modifiche di porte/finestre (variazione dei prospetti in prossimità dei manufatti tecnici e delle aree di carico/scarico merci), la presenza di un setto dotato di apertura finestrata per il controllo degli ambienti e di un vano porta verso la scala interna.

Il cespite complessivamente necessita di ripristini e legittimazioni per la diversa distribuzione degli spazi interni, modifica delle facciate ed ampliamenti volumetrici non autorizzati (da ripristinare). Tali problematiche rimarranno in capo al futuro acquirente che si assumerà, oltre all'onere di presentare una S.C.I.A. per opere già eseguite/da eseguirsi e a quanto altro richiesto dai pubblici uffici, tutti i rischi, i gravami ed i costi dell'operazione connessi, nonché l'impegno di presentare un nuovo accatastamento e ottenere i necessari e propedeutici N.O. degli enti preposti e sovraordinati (il cui rilascio spetta a cura esclusiva della P.A. e non è garantito in questa sede), essendosi tenuto conto dei relativi rischi e costi nella determinazione del valore di stima come si dirà in seguito, nonché dello stato di vetustà ed uso, delle necessarie verifiche, opere e azioni inerenti l'ubicazione dei confini e delle relative recinzioni (che seppur legittimate con Concessione edilizia in sanatoria n. 287008 del 16/10/2002 a seguito dell'istanza di condono prot. 86/112670/sot.1, necessitano di accertamenti topografici).

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO 1 (CORPO PRINCIPALE)

Ufficio in piena proprietà, inserito in un più ampio compendio immobiliare sito nel territorio di Roma, Municipio XV (ex Mun. XX), zona Labaro, con accesso da via Macherio civ. 118, posto al piano primo del corpo principale dichiarato abitabile con certificato 2169/02. Realizzato sine titolo il bene risulta legittimato ai sensi della Legge 47/85 con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287027/2002, nonché C.I.L.A. CU/2003/24021 e C.I.L.A. CU/2016/61589 sulla cui base è stata depositata l'ultima planimetria catastale.

Il compendio edilizio, con accesso da un'area comune (fg.117/part.1676/sub.2) a tutti gli immobili che lo compongono (B.C.N.C. alle particelle 417-1792-1675-1674 del fg.117), comprende oltre al bene in trattazione (fg.117/part.417/sub.503), un'unità immobiliare (fg.117/part.417/sub.502) destinata ad attività industriale/artigianale (lavorazione carni) al piano terra dell'edificio principale, comprensiva di corte pertinenziale (fg.117/part.1676/sub.1 - B.C.N.C. alla part.417) e locale tecnico autonomo (fg.117/part.1674), un secondo fabbricato con destinazione commerciale al piano terra rialzato (fg.117/part.1675/sub.501/cat.C1) e laboratori al piano interrato (fg.117/part.1675/sub.502/cat.C3), nonché una Cabina Elettrica Acea (fg.117/part.1792/cat.D1).

Il bene, posto al P1, identificato presso il C.d.F. al foglio 117, part. 417, sub.503, z.c.6, cat.A10, cl.1, cons. 9,5 vani, sup. cat. 258,00 mq, R.C. € 6.967,00, confina con distacco su via Macherio, corte esterna (fg.117/part.1676/sub.1) su più lati, salvo altri, componendosi da una scala di accesso dal piano terra, ingresso, disimpegno, sette locali ad uso ufficio di cui uno collegato ad una porzione di sottotetto non abitabile (attualmente utilizzata impropriamente come magazzino), piccola cucina, bagno con antibagno e terrazza a livello. La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dell'immobile, salvo alcuni disallineamenti grafici, la mancanza nel disegno di due pilastri, lo spostamento della parete dell'area cottura, taluni spessori murari, il diverso dimensionamento e posizionamento di una finestra, oltre alla minore consistenza del terrazzo, che risulta in parte non praticabile e privo di finiture.

Il cespite complessivamente necessita di ripristini e legittimazioni per la diversa distribuzione degli spazi interni, modifica delle facciate e della consistenza/superficie/forma del terrazzo (da legittimare/ripristinare). Tali problematiche rimarranno in capo al futuro acquirente che si assumerà, oltre all'onere di presentare una S.C.I.A. per opere già eseguite/da eseguirsi e a quanto altro richiesto dai pubblici uffici, tutti i rischi, i gravami ed i costi dell'operazione connessi, nonché l'impegno di presentare un nuovo accatastamento e ottenere i necessari e propedeutici N.O. degli enti preposti e sovraordinati (il cui rilascio spetta a cura esclusiva della P.A. e non è garantito in questa sede), essendosi tenuto conto dei relativi rischi e costi nella determinazione del valore di stima come si dirà in seguito, nonché dello stato di vetustà ed uso.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA RIALZATO (EDIFICIO SECONDARIO)

Quota pari all'intero diritto di piena proprietà su locale commerciale ubicato a Roma (RM), Via Macherio n. 118, al piano terra rialzato. L'immobile è inserito all'interno di un complesso edilizio di maggior dimensione, accessibile mediante un'area comune (fg.117/part.1676/sub.2 - B.C.N.C. alle particelle 417-1972-1675-1674), composto da un corpo principale (sviluppato su due livelli oltre al piano di copertura, munito di autonomo locale tecnico e corte pertinenziale esclusiva), un secondo edificio a doppio livello con piano terra rialzato (immobile oggetto della presente descrizione) destinato ad uso commerciale (fg.117/part.1675/sub.501/cat.C1/z.c.6/cl.10, consistenza 61 mq, superficie catastale 81,00 mq, rendita catastale € 1.994,19) e laboratorio al piano interrato (fg.117/part.1675/sub.502/cat.C3), nonché una cabina elettrica Acea (fg.117/part.1792/cat.D1).

Il cespite staggito costituito da un vano commerciale e due piccole aree di accesso esterne a livello raggiungibili a mezzo di una scala ed una rampa, confina con corte comune su quattro lati (fg.117/part.1676/sub.2-B.C.N.C. alle particelle 417-1792-1675-1674).

Ab origine, realizzato sine titolo, venne legittimato ai sensi della Legge 47/85 con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287027 del 16/10/2002 (istanza di condono prot. 86/112670/sot.2). A seguito della realizzazione di impropri ampliamenti è stato parzialmente demolito con S.C.I.A. prot. CU/2015/60518 (fine lavori prot. CU/2015/64230 del 10/09/2015) configurandosi nell'attuale stato.

I luoghi sono fatiscenti, con segni diffusi di ammaloramento e degrado. Non risultano tamponature, elementi di chiusura (infissi), finiture ed impianti con strutture approssimativamente realizzate. Il tutto risulta in balia delle intemperie con presenza di vegetazione nata spontaneamente. La struttura portante, sorretta da sostegni in ferro e puntelli non garantisce alcuna sicurezza dal punto di vista statico. La grafica catastale presenta

disallineamenti murari, errato posizionamento dei pilastri e tamponature che di fatto sono demolite.

L'immobile necessita di verifiche statiche, opere di completamento (anche strutturali), ristrutturazione, conservazione, manutenzione, ripristino della consistenza così come legittimata con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287027/2002, il tutto a rischio, onere, carico, cura e spese dell'aggiudicatario essendosene tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Il livello di deterioramento compromette la possibilità di utilizzo, non garantendo le condizioni minime di sicurezza, igiene e agibilità (di fatto non rilasciata).

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO S1 (EDIFICIO SECONDARIO)

Quota pari all'intero diritto di piena proprietà su locale laboratorio ubicato a Roma (RM), Via Macherio n. 118, al piano interrato. L'immobile è inserito all'interno di un complesso edilizio di maggior dimensione, accessibile mediante un'area comune (fg.117/part.1676/sub.2 - B.C.N.C. alle particelle 417-1972-1675-1674), composto da un corpo principale (sviluppato su due livelli oltre al piano di copertura, munito di autonomo locale tecnico e corte pertinenziale esclusiva), un secondo edificio a doppio livello con piano terra rialzato destinato ad uso commerciale (fg.117/part.1675/sub.501/cat.C1) e laboratorio (immobile oggetto della presente descrizione) al piano interrato (fg.117/part.1675/sub.502/cat.C3/z.c.6/cl.1, consistenza 75 mq, sup. cat. 107,00 mq, R.C. € 278,89), nonché una cabina elettrica Acea (fg.117/part.1792/cat.D1).

Il cespite staggito costituito catastalmente in due vani comunicanti ad uso laboratorio che, salvo qualche disallineamento grafico è conforme allo stato di fatto, confina con corte comune su quattro lati (fg.117/part.1676/sub.2-B.C.N.C. alle particelle 417-1792-1675-1674) che ne consente l'accesso grazie all'andamento scosceso dell'orografia del suolo.

Ab origine, realizzato sine titolo, venne legittimato nella consistenza ai sensi della Legge 47/85 con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287009 del 16/10/2002 (istanza di condono prot. 86/112670/sot.3). A seguito della realizzazione di impropri ampliamenti è stato parzialmente demolito con S.C.I.A. prot. CU/2015/60518 (fine lavori prot. CU/2015/64230 del 10/09/2015) configurandosi nell'attuale stato.

I luoghi sono fatiscenti, con segni diffusi di ammaloramento e degrado. Non risultano tamponature, elementi di chiusura (infissi), finiture ed impianti con strutture approssimativamente realizzate. Il tutto risulta in balia delle intemperie con presenza di vegetazione nata spontaneamente. La struttura portante, sorretta da sostegni in ferro e puntelli non garantisce alcuna sicurezza dal punto di vista statico.

L'immobile necessita di verifiche statiche, opere di completamento (anche strutturali), ristrutturazione, conservazione, manutenzione, ripristino della consistenza così come legittimata con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287009/2002, il tutto a rischio, onere, carico, cura e spese dell'aggiudicatario essendosene tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Il livello di deterioramento compromette la possibilità di utilizzo, non garantendo le condizioni minime di

sicurezza, igiene e agibilità (di fatto non rilasciata).

BENE N° 6 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CABINA ELETTRICA ACEA)

Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà di locale terraneo ad uso Cabina Elettrica Acea (n. 18096) sito in Roma (RM), compreso nel complesso edilizio con ingresso da via Macherio civ. 118, identificato catastalmente al fg.117/part.1792, z.c.6, cat. D/1 (opificio), R.C. € 201,24 con pianta rettangolare dotata di unico ingresso (inaccessibile per disposizioni della stessa Acea) conforme esternamente allo stato dei luoghi, salvo che per la presenza di manufatti murari addossati al fabbricato ed una tettoia in lamiera ondulata/grecata, sorretta da struttura metallica a copertura di un gruppo elettrogeno.

Il bene in trattazione confina su tre lati con corte comune alle particelle 417-1792-1675-1674 (fg.117/part.1676/sub.2/B.C.N.C.) e su un lato con area pertinenziale alla particella 417 (fg.117/part.1676/sub.1/B.C.N.C.) del foglio 117.

Il manufatto, realizzato in muratura con copertura piana caratterizzata dalla nascita spontanea di erbe e piante selvatiche, è obsoleto e fatiscente.

In riferimento alla cabina di trasformazione elettrica A.C.E.A., si precisa che, sebbene essa sia indicata nei grafici allegati alle istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 86/112670/sott.1/2/3 (coerentemente con la planimetria catastale), dalle informazioni attualmente a disposizione del sottoscritto tecnico non risulta rilasciato alcun titolo edilizio rimanendo ogni valutazione in merito, non garantita in tale sede, di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione. Qualsiasi problematica e questione rispetto a quanto evidenziato, nonché la regolarizzazione e/o rimozione delle superfetazioni, come anche le necessarie opere manutentive e conservative, rimarranno a totale carico, cura e spese dell'aggiudicatario.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CORPO PRINCIPALE, CORTE, LOC. TECNICO)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****), C.F. **** Omissis **** con atto di acquisto del 12/02/2016 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott.re Giorgio Perrotta Notaio in Roma, rep. 27888, racc. 10345, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 08/03/2016 al n. 3286, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 10/03/2016 ai nn. 25708/17736, diveniva proprietaria (1/1) del complesso immobiliare (oggetto della presente procedura

esecutiva) sito in Roma alla via Macherio n. 118 costituito da:

-fabbricato distribuito su due livelli tra loro non comunicanti e composto di un laboratorio al piano seminterrato ed una superficie commerciale al piano terra con annessa corte circostante, censito nel N.C.E.U. al fg.117/part.1675/sub.502, z.c. 6, cat. C/3 (laboratorio), cl. 1, consistenza 75,00 mq, superficie catastale 85,00 mq (aggiornata in 107,00 mq con pratica RM0722826 del 18/11/2015), rendita euro 278,89, via Macherio n. 118, PS1 ed al fg.117/part.1675/sub.501, z.c. 6, cat. C/1 (locale commerciale), cl. 10, consistenza 61,00 mq, superficie catastale 74,00 mq (aggiornata in 81,00 mq con pratica RM0722826 del 18/11/2015), rendita euro 1.994,19, via Macherio n. 118, PT, nonché l'area esterna pertinenziale al fg.117/part.1676/sub.2 (B.C.N.C.), senza ulteriori identificativi, via Macherio n. 118, PT, su cui insiste manufatto adibito a Cabina Elettrica Acea, distinta al fg.117/part.1792, z.c. 6, cat. D/1 con rendita pari ad euro 36,00 (successivamente aggiornata con variazione RM0804668 del 21/12/2016 in euro 201,24).

-fabbricato industriale distribuito su due livelli tra loro comunicanti mediante scala interna, composto di sale adibite a laboratorio per la lavorazione e conservazione di generi alimentari al piano terra e di 7 vani adibiti ad uffici e terrazzo al piano primo, con annessa area scoperta circostante e locale tecnico in accessorio di mq 18,00, il tutto censito nel N.C.E.U. al fg.117/part.417/sub.501 (fabbricato industriale), fg.117/part.1676/sub.1 (corte) e fg.117/part.1674 (locale tecnico) tra loro graffiati, z.c. 6, cat. D/7, senza consistenza, rendita euro 15.750,00, via Macherio n. 118, PT/P1.

Si precisa che quest'ultimo immobile [identificato presso il Catasto dei Fabbricati al fg.117/part.417/sub.501 (fabbricato industriale), fg.117/part.1676/sub.1 (corte) e fg.117/part.1674 (locale tecnico) tra loro graffiati, z.c. 6, cat. D/7, senza consistenza, rendita euro 15.750,00, posto ai piani terra/primo] veniva catastalmente frazionato in data 15/09/2016 con variazione prot. RM0540688 in due distinte autonome unità edilizie:

- fg.117/part.417/sub.502 (fabbricato industriale) già sub. 501, fg.117/part.1676/sub.1 (corte) e fg.117/part.1674 (locale tecnico) tra loro graffiati, z.c. 6, cat. D/7, senza consistenza, rendita euro 9.420,00, piano terra (PT), via Macherio 118 (bene staggito).

- fg.117/part.417/sub.503 (uffici) già sub. 501, z.c. 6, cat. A/10, cl. 1, consistenza 9,5 vani, sup. catastale 258 mq, rendita euro 6.967,00, piano primo con accesso dalla scala posta al piano terra (PT-P1), via Macherio 118 (bene staggito).

Risultando pertanto di proprietà della società **** Omissis **** i seguenti beni, siti alla via Macherio 118, oggetto della procedura esecutiva in trattazione:

- fg.117/part.417/sub.502 (fabbricato industriale), fg.117/part.1676/sub.1 (corte) e fg.117/part.1674 (locale tecnico) tra loro graffiati, z.c. 6, cat. D/7, senza consistenza, R.C. euro 9.420,00, PT.

- fg.117/part.417/sub.503 (uffici), z.c. 6, cat. A/10, cl. 1, consistenza 9,5 vani, sup. cat. 258 mq, R.C. euro 6.967,00, piano primo con accesso dalla scala posta al piano terra, PT-P1.

- fg.117/part.1675/sub.501, z.c. 6, cat. C/1 (locale commerciale), cl. 10, cons. 61,00 mq, sup. cat. 81,00 mq, R.C. euro 1.994,19, PT.

- fg.117/part.1675/sub.502, z.c. 6, cat. C/3 (laboratorio), cl. 1, cons. 75,00 mq, sup. cat. 107,00 mq, R.C. euro 278,89, PS1.

- fg.117/part.1792, z.c. 6, cat. D/1, R.C. euro 201,24 (Cabina Elettrica Acea).

- fg.117/part.1676/sub.2 (B.C.N.C.), senza ulteriori identificativi, PT.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO 1 (CORPO PRINCIPALE)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo relativamente al "Bene n.2", appartenente al medesimo lotto di vendita.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA RIALZATO (EDIFICIO SECONDARIO)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo relativamente al "Bene n.2", appartenente al medesimo lotto di vendita.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO S1 (EDIFICIO SECONDARIO)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo relativamente al "Bene n.2", appartenente al medesimo lotto di vendita.

BENE N° 6 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CABINA ELETTRICA ACEA)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo relativamente al "Bene n.2", appartenente al medesimo lotto di vendita.

CONFINI

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CORPO PRINCIPALE, CORTE, LOC. TECNICO)

Il compendio immobiliare confina con distacco su via Macherio, corte comune di accesso (fg.117/part.1676/sub.2-B.C.N.C.), distacco verso part.418/fg.117, salvo se altri o diversi confini.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO 1 (CORPO PRINCIPALE)

Il compendio immobiliare confina con distacco su via Macherio, corte d'accesso (fg.117/part.1676/sub.1) su più lati, salvo se altri.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA RIALZATO (EDIFICIO SECONDARIO)

Il bene in trattazione confina con distacco su corte comune per quattro lati (fg.117/part.1676/sub.2-B.C.N.C. alle particelle 417-1792-1675-1674), salvo diversi confini.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO S1 (EDIFICIO SECONDARIO)

Il bene in trattazione confina con distacco su corte comune per quattro lati (fg.117/part.1676/sub.2-B.C.N.C. alle particelle 417-1792-1675-1674), salvo diversi confini.

BENE N° 6 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CABINA ELETTRICA ACEA)

Il bene in trattazione confina su tre lati con corte comune alle particelle 417-1792-1675-1674 (fg.117/part.1676/sub.2/B.C.N.C.) e su un lato con area pertinenziale alla particella 417 (fg.117/part.1676/sub.1/B.C.N.C.) del foglio 117, salvo se altri o diversi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CORPO PRINCIPALE, CORTE, LOC. TECNICO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali per attività industriale/artigianale	601,30 mq	748,69 mq	1	748,69 mq	3,50 m	terra
tettoie tamponate	86,00 mq	90,40 mq	0,30	27,11 mq	3,50 m	terra
locali accessori addossati edificio	14,50 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	2,30 m	terra
locale tecnico	15,00 mq	18,00 mq	0,4	7,20 mq	2,30 m	terra
corte pertinenziale	1630,00 mq	1630,00 mq	0,10	163,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				950,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				950,00 mq		

Le superfici e le altezze (da intendersi la media delle quote rilevate in loco) indicate nella tabella soprastante sono state misurate attraverso l'impiego dello strumento laser "Leica disto D5". Le rilevazioni sono state effettuate con il limite dei tempi concessi, tenendo conto della presenza di pannellature, macchinari, stoccaggio alimentare ed oggettistica varia, oltre a numerose celle frigorifere. Tali elementi hanno influenzato la precisione delle misurazioni, in quanto hanno parzialmente ostacolato il corretto posizionamento dello strumento e la linea di mira necessaria per acquisire i dati esatti. Al fine di garantire maggiore attendibilità ai risultati, le superfici rilevate sono state successivamente integrate con i dati ricavati dalle rappresentazioni grafiche disponibili presso i Pubblici Uffici. L'unione tra rilievo diretto e confronto con la documentazione ufficiale ha permesso di ottenere valori il più possibile rispondenti alla realtà. Un cartello, inoltre, vietava l'accesso all'interno dell'autonomo manufatto ad uso locale tecnico (fg.117/part.1792) a tutela della persona per la presenza di macchinari/impianti. L'area esterna, in mancanza di un rilievo topografico, è stata estrapolata dalla documentazione reperita presso la P.A.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO 1 (CORPO PRINCIPALE)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	200,00 mq	234,30 mq	1	234,30 mq	3,00 m	1
terrazzo	66,00 mq	79,00 mq	0,30	23,70 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				258,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				258,00 mq		

Le superfici e le altezze (da intendersi la media delle quote rilevate in loco) indicate nella tabella soprastante sono state misurate attraverso l'impiego dello strumento laser "Leica disto D5". Le rilevazioni sono state effettuate con il limite dei tempi concessi, tenendo conto della presenza di mobilia e oggettistica varia all'interno degli ambienti. Tali elementi hanno influenzato la precisione delle misurazioni, in quanto hanno parzialmente ostacolato il corretto posizionamento dello strumento e la linea di mira necessaria per acquisire i dati esatti. Al fine di garantire maggiore attendibilità ai risultati, le superfici rilevate sono state successivamente integrate con i dati ricavati dalle rappresentazioni grafiche disponibili presso i Pubblici Uffici. L'unione tra rilievo diretto e confronto con la documentazione ufficiale ha permesso di ottenere valori il più possibile rispondenti alla realtà.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA RIALZATO (EDIFICIO SECONDARIO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	52,68 mq	68,16 mq	1	68,16 mq	3,05 m	terra rialzato
area terrazzata + rampe	25,00 mq	29,20 mq	0,20	5,84 mq	0,00 m	terra rialzato
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

Si precisa che le superfici e le altezze indicate nella tabella soprastante (da intendersi la media delle quote rilevate in loco) sono state ricavate utilizzando lo strumento laser "Leica disto D5" ed integrate, ove non rilevabili a causa dello stato dei luoghi fatiscente e privo di sicurezza statica, con i dati ricavati dalle rappresentazioni grafiche disponibili presso i Pubblici Uffici.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO S1 (EDIFICIO SECONDARIO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	75,00 mq	85,00 mq	0,7	59,50 mq	2,76 m	S1
Area comune	1500,00 mq	1500,00 mq	0,03	45,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				104,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,50 mq		

Si precisa che:

- le superfici e le altezze indicate nella tabella soprastante (da intendersi la media delle quote rilevate in loco) sono state ricavate utilizzando lo strumento laser "Leica disto D5" ed integrate, ove non rilevabili a causa dello stato dei luoghi fatiscente e privo di sicurezza statica, con i dati ricavati dalle rappresentazioni grafiche disponibili presso i Pubblici Uffici.

- l'area comune (fg.117/part.1676/sub.2 - B.C.N.C. alle particelle 417-1792-1675-1674) è stata considerata insieme al presente bene per opportunità, al fine di garantire completezza, accuratezza del calcolo e una valutazione esaustiva.

BENE N° 6 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CABINA ELETTRICA ACEA)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cabina elettrica Acea	23,00 mq	26,91 mq	1	26,91 mq	3,30 m	terra
Totale superficie convenzionale:				26,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,91 mq		

Si precisa che le superfici non rilevabili a causa dell'uso ad Acea del manufatto sono state ricavate dai luoghi esterni ed integrate con i dati ricavati dalle rappresentazioni grafiche disponibili presso i Pubblici Uffici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CORPO PRINCIPALE, CORTE, LOC. TECNICO)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2001 al 30/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 11.465,34
Dal 30/07/2002 al 28/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 15.750,00 Piano T-1 Graffato part.1674 e part.1676/sub.1

Dal 28/11/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 15.750,00 Piano T-1 Graffato part.1674 e part.1676/sub.1
Dal 15/07/2004 al 15/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 15.750,00 Piano T-1 Graffato part.1674 e part.1676/sub.1
Dal 15/09/2011 al 12/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 15.750,00 Piano T-1 Graffato part.1674 e part.1676/sub.1
Dal 12/02/2016 al 15/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 15.750,00 Piano T-1 Graffato part.1674 e part.1676/sub.1
Dal 15/09/2016 al 12/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Sub. 502, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 9.420,00 Piano T Graffato part.1674 e part.1676/sub.1
Dal 12/09/2017 al 06/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Sub. 502, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 9.420,00 Piano T Graffato part.1674 e part.1676/sub.1

SI PRECISA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.
- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO 1 (CORPO PRINCIPALE)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2001 al 30/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 11.465,34
Dal 30/07/2002 al 28/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 15.750,00 Piano T-1

		Graffato part.1674 e part.1676/sub.1
Dal 28/11/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 15.750,00 Piano T-1 Graffato part.1674 e part.1676/sub.1
Dal 15/07/2004 al 15/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 15.750,00 Piano T-1 Graffato part.1674 e part.1676/sub.1
Dal 15/09/2011 al 12/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 15.750,00 Piano T-1 Graffato part.1674 e part.1676/sub.1
Dal 12/02/2016 al 15/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 15.750,00 Piano T-1 Graffato part.1674 e part.1676/sub.1
Dal 15/09/2016 al 12/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 258 mq Rendita € 6.967,00 Piano T-1
Dal 12/09/2017 al 06/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 417, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 258 mq Rendita € 6.967,00 Piano T-1

SI PRECISA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.
- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA RIALZATO (EDIFICIO SECONDARIO)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2002 al 27/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675 Categoria F3 Piano T-S1
Dal 27/09/2002 al 28/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675, Sub. 501, Zc. 6

		Categoria C1 Cl.10, Cons. 61 mq Rendita € 1.994,19 Piano T
Dal 28/11/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 61 mq Rendita € 1.994,19 Piano T
Dal 15/07/2004 al 15/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 61 mq Rendita € 1.994,19 Piano T
Dal 15/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 61 mq Rendita € 1.994,19 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 61 mq Superficie catastale 74 mq Rendita € 1.994,19 Piano T
Dal 18/11/2015 al 12/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 61 mq Superficie catastale 81 mq Rendita € 1.994,19 Piano T
Dal 12/02/2016 al 18/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 61 mq Superficie catastale 81 mq Rendita € 1.994,19 Piano T
Dal 18/11/2016 al 06/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 61 mq Superficie catastale 81 mq Rendita € 1.994,19 Piano T

SI PRECISA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.
- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella.

**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO S1
(EDIFICIO SECONDARIO)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2002 al 27/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675 Categoria F3 Piano T-S1
Dal 27/09/2002 al 28/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1, Cons. 75 mq Rendita € 278,89 Piano S1
Dal 28/11/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1, Cons. 75 mq Rendita € 278,89 Piano S1
Dal 15/07/2004 al 15/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1, Cons. 75 mq Rendita € 278,89 Piano S1
Dal 15/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1975, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1, Cons. 75 mq Rendita € 278,89 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1, Cons. 75 mq Superficie catastale 85 mq Rendita € 278,89 Piano S1
Dal 18/11/2015 al 12/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1, Cons. 75 mq Superficie catastale 107 mq Rendita € 278,89 Piano S1
Dal 12/02/2016 al 18/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1, Cons. 75 mq Superficie catastale 107 mq Rendita € 278,89 Piano S1
Dal 18/11/2016 al 06/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1675, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1, Cons. 75 mq Superficie catastale 107 mq Rendita € 278,89 Piano S1

SI PRECISA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.
- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella.

BENE N° 6 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CABINA ELETTRICA ACEA)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/2016 al 12/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1792, Zc. 6 Categoria D1 Rendita € 36,00 Piano T
Dal 12/02/2016 al 21/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1792, Zc. 6 Categoria D1 Rendita € 36,00 Piano T
Dal 21/12/2016 al 06/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 1792, Zc. 6 Categoria D1 Rendita € 201,24 Piano T

SI PRECISA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.
- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella.
- Il bene catastalmente deriva dalla part. 581 del foglio 117 avente superficie di 30,00 mq e qualità "da accertare", così come già individuata nell'impianto meccanografico del 16/01/1979 (v. visura in allegato).

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CORPO PRINCIPALE, CORTE, LOC. TECNICO)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	417	502	6	D7				9420 €	T	part.1674 e part.1676/sub.1

Corrispondenza catastale

L'immobile ad uso artigianale/industriale è costituito catastalmente da ingresso con antistante piccolo portico, tre disimpegni, otto celle frigorifere, sei ambienti destinati alla trasformazione e lavorazione degli alimenti, un ufficio (con parete traslata rispetto alla grafica censuaria), due bagni con antibagno (ove una piccola nicchia non è rappresentata nella planimetria catastale), un locale spogliatoio dotato di servizi igienici e docce (ricavate con l'installazione di pareti mobili non riportate catastalmente), due aree filtro dedicate allo scarico e carico merci (impropriamente tamponate), due manufatti tecnici adiacenti all'edificio principale e un'area esterna pertinenziale provvista di un piccolo fabbricato autonomo adibito a locale tecnico (con pianta quadrangolare, diverso dalla grafica catastale per la posizione della porta e per la realizzazione di una nuova finestra). La configurazione catastale rispecchia lo stato attuale rilevato, salvo quanto già evidenziato e alcune modifiche di porte/finestre (variazione dei prospetti in prossimità dei manufatti tecnici e delle aree di carico/scarico merci), la presenza di un setto dotato di apertura finestrata per il controllo degli ambienti e di un vano porta verso la scala interna.

L'impossibilità di effettuare un rilievo strumentale (topografico) dell'area esterna ha comportato incertezza sulla collocazione dei confini, che tuttavia a prima face definiscono il lotto ad esclusione del fronte sud-ovest dove risultano di dubbia posizione per la presenza di arbusti nati spontaneamente e di un cancello in disuso che collega il bene alla limitrofa villa di terza proprietà. L'area necessita complessivamente di controlli che potrebbero portare ad azioni per apposizione di termini, regolamento di confini e/o a difesa della proprietà necessitando il bene di un confinamento globale con tracciamenti, picchettamenti e quanto necessario alla determinazione e delimitazione della consistenza con opere e pratiche che rimarranno a cura e spesa dell'aggiudicatario.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO 1 (CORPO PRINCIPALE)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	417	503	6	A10	1	9,5 vani	258 mq	6967 €	T-1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare, situata al piano primo, è composta da una scala di accesso dal piano terra, ingresso, disimpegno, sette locali ad uso ufficio di cui uno collegato ad una porzione di sottotetto non abitabile (attualmente utilizzata impropriamente come magazzino), piccola cucina, bagno con antibagno e terrazza a livello. La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dell'immobile, salvo alcuni disallineamenti grafici, la mancanza nel disegno di due pilastri, lo spostamento della parete dell'area cottura, taluni spessori murari, il diverso dimensionamento e posizionamento di una finestra, oltre alla minore consistenza del terrazzo, che risulta in parte non praticabile e privo di finiture.

Si segnala che il lastrico solare di copertura (accessibile esclusivamente tramite la scala interna all'unità in trattazione) non risulta catastalmente rappresentato nella grafica planimetrica, né identificato in atti censuari, potendosi pertanto considerare di uso comune all'intero edificio.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA RIALZATO (EDIFICIO SECONDARIO)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	1675	501	6	C1	10	61 mq	81 mq	1994,19 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene, posto al piano terra rialzato, è costituito catastalmente da un vano commerciale e due piccole aree di accesso esterne a livello raggiungibili a mezzo di una scala ed una rampa.

I luoghi sono fatiscenti, con segni diffusi di ammaloramento e degrado. Non risultano tamponature, elementi di chiusura (infissi), finiture ed impianti con strutture approssimativamente realizzate. Il tutto risulta in balia delle intemperie con presenza di vegetazione nata spontaneamente. La struttura portante, sorretta da sostegni in ferro e puntelli non garantisce alcuna sicurezza dal punto di vista statico. La grafica catastale presenta disallineamenti murari, errato posizionamento dei pilastri, tamponature che di fatto sono demolite.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO S1 (EDIFICIO SECONDARIO)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	1675	502	6	C3	1	75 mq	107 mq	278,89 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il bene è costituito catastalmente da due vani comunicanti ad uso laboratorio. Lo stato dei luoghi è fatiscente, con segni diffusi di ammaloramento e degrado che configurano l'immobile come "collabente". Non risultano tamponature, elementi di chiusura (infissi), finiture ed impianti. Il tutto risulta in balia delle intemperie con presenza di vegetazione nata spontaneamente. Staticamente la struttura portante, sorretta da sostegni in ferro

e puntelli non garantisce alcuna sicurezza dal punto di vista statico. La rappresentazione catastale, salvo qualche disallineamento grafico, risulta conforme allo stato dei luoghi visionati.

BENE N° 6 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CABINA ELETTRICA ACEA)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	1792		6	D1				201,24 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta esternamente conforme alla rappresentazione grafica catastale, salvo la presenza di superfetazioni quali contenitori accessori ed una tettoia in lamiera ondulata/grecata, addossata posteriormente al manufatto, sorretta da struttura metallica a copertura di un gruppo elettrogeno.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CORPO PRINCIPALE, CORTE, LOC. TECNICO)

L'unità immobiliare necessita complessivamente di interventi legati allo stato di vetustà ed uso attraverso opere manutentive e conservative anche delle parti comuni.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO 1 (CORPO PRINCIPALE)

L'unità immobiliare necessita complessivamente di interventi legati allo stato di vetustà ed uso attraverso opere manutentive e conservative anche delle parti comuni. Si segnalano copiose infiltrazioni attive provenienti dal soprastante lastrico solare di copertura con ammaloramenti dell'intonaco del bene in trattazione che presenta porzioni di intradosso lesionate, con distacchi e cedimenti diffusi.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA RIALZATO (EDIFICIO SECONDARIO)

I luoghi sono fatiscenti, con segni diffusi di ammaloramento e degrado. Non risultano tamponature, elementi di chiusura (infissi), finiture ed impianti con strutture approssimativamente realizzate. Il tutto risulta in balia delle intemperie con presenza di vegetazione nata spontaneamente. La struttura portante, sorretta da sostegni in ferro e puntelli non garantisce alcuna sicurezza dal punto di vista statico.

Il livello di deterioramento compromette la possibilità di utilizzo, rendendo indispensabili interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione su ogni componente. La precarietà strutturale dell'edificio non garantisce le condizioni minime di sicurezza, igiene e agibilità.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO S1 (EDIFICIO SECONDARIO)

I luoghi sono fatiscenti, con segni diffusi di ammaloramento e degrado. Non risultano tamponature, elementi di chiusura (infissi), finiture ed impianti con strutture approssimativamente realizzate. Il tutto risulta in balia delle intemperie con presenza di vegetazione nata spontaneamente. La struttura portante, sorretta da sostegni in ferro e puntelli non garantisce alcuna sicurezza dal punto di vista statico.

Il livello di deterioramento compromette la possibilità di utilizzo, rendendo indispensabili interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione su ogni componente. La precarietà strutturale dell'edificio non garantisce le condizioni minime di sicurezza, igiene e agibilità.

Complessivamente il fabbricato presenta una sezione aperta con assenza di tamponature perimetrali, salvo che verso il terrapieno. L'unità immobiliare presenta in particolare:

- pareti con segni di umidità e crescita di muschio.
- all'interno presenza di recinzioni metalliche dismesse e materiale di sfrido. Apparentemente risulta un'area di stoccaggio o un cantiere in disuso.
- massetto (in battuto di cemento) fatiscente.
- intradosso con tavelloni a vista privi di intonaco.
- struttura del solaio in parte demolita con ferri a vista.

BENE N° 6 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CABINA ELETTRICA ACEA)

Il bene necessita di opere manutentive e conservative. La cabina elettrica Acea è un manufatto edile in muratura obsoleto e fatiscente. La copertura piana al momento del sopralluogo presentava la nascita spontanea di erbe e piante selvatiche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CORPO PRINCIPALE, CORTE, LOC. TECNICO)

L'EDIFICIO di tipo industriale sviluppato su doppio livello con soprastante lastrico solare terrazzato di copertura ha una struttura portante mista in muratura e c.a., tamponata da facciate intonacate e tinteggiate.

L'UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO TERRA DEL CORPO PRINCIPALE PRESENTA:

- Porte interne industriali, ermetiche, in acciaio, plastiche e/o ignifughe.
- Impianti a vista.
- Laboratori e vani per la lavorazione e trasformazione alimentare rifiniti in piastrelle ceramiche o rivestiti con pannellature.

- Locali refrigerati (celle frigorifere) che in virtù delle basse temperature sono stati rilevati solo fotograficamente nel rispetto delle norme igienico sanitarie e delle condizioni climatiche.
- Pavimenti piastrellati (elementi cm 15 x cm 25) tipici di ambienti che richiedono un'elevata igiene e facilità di pulizia, interrotti dalla posa in opera di chiusini sifonati/pozzetti di ispezione/griglie di scolo per il drenaggio dell'acqua e la facilitazione di lavaggio.
- Sistemi di stoccaggio e sollevamento per la lavorazione delle carni, guidovie e binari aerei per il trasporto e sospensione delle carcasse, nonché scaffalature attrezzate ed arredi professionali.

IL LOCALE TECNICO PRESENTA:

- Fatiscenti facciate intonacate.
- Finestre in alluminio.
- Porta di ingresso in ferro con apposto un cartello che vietava l'accesso all'interno del locale.
- Copertura piana.

L'AREA ESTERNA PERTINENZIALE PRESENTA:

- Camminamenti pedonali e carrabili asfaltati con presenza di vegetazione ed alberi ad alto fusto (in prevalenza pini con chioma ad ombrello).

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO 1 (CORPO PRINCIPALE)

L'EDIFICIO di tipo industriale sviluppato su doppio livello con soprastante lastrico solare terrazzato di copertura ha una struttura portante mista in muratura e c.a., tamponata da facciate intonacate e tinteggiate.

L'UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO PRIMO DELL CORPO PRINCIPALE PRESENTA:

- Pavimento, prevalentemente ad esclusione dei servizi, in piastrelle di gres ceramico cm 40 x cm 40.
- Pareti e soffitti tinteggiati con porzioni di intonaco fatiscenti, ove non in struttura di alluminio.
- Cucina con pavimento e rivestimento ceramico.
- Bagno (dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia) con sanitari e finiture ceramiche a tutta altezza.
- Finestre in alluminio con grate antintrusione in ferro del tipo ad "occhio bottato" sul fronte terrazzato.
- Terrazzo con piano di calpestio in marmette di graniglia di marmo (cm 20 x cm 20).

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRAZZATO (EDIFICIO SECONDARIO)

Il fabbricato allo stato rustico, fatiscente ed in precarie condizioni conservative, si compone di due livelli (PT-PS1) non collegati tra loro. L'autonomo accesso è garantito dall'orografia scoscesa dell'area. La copertura piana è invasa da arbusti e piante nate spontaneamente.

Il bene in trattazione è privo di ogni finitura e tamponatura. Non sono presenti in loco infissi, murature, intonaci, tinteggiature, pavimenti (il piano di calpestio è costituito dal massetto del solaio), nonché alcun impianto.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO S1 (EDIFICIO SECONDARIO)

Si rimanda a quanto già descritto nello stesso capitolo relativamente al "Bene n.4", appartenente allo stesso fabbricato ed al medesimo lotto di vendita.

BENE N° 6 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CABINA ELETTRICA ACEA)

Trattasi di una Cabina Elettrica Acea in muratura con copertura piana e porta di accesso in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CORPO PRINCIPALE, CORTE, LOC. TECNICO)

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Risulta contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione (ex art. 27 e seguenti Legge 392/78) tra la società esecutata "**** Omissis ****" (locatore) e la "**** Omissis ****" (conduttore) stipulato in data 08/01/2024 a Roma (accluso in allegato), registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Roma 1 Trastevere al n. 001620-serie 3T in data 24/01/2024 con durata dal 01/01/2024 al 31/12/2029. L'importo di locazione, in virtù di dichiarati lavori da effettuarsi sul manufatto (opere non circostanziate in alcun elenco e/o altro documento) per i primi 12 mesi è stabilito pari a € 18.000,00 (€/mese 1.500,00) oltre IVA, dal tredicesimo al trentaseiesimo in € 24.000,00 (€/mese 2.000,00) oltre IVA, dal trentaseiesimo mese alla scadenza del sesto anno in € 30.000,00 (€/mese 2.500,00) oltre IVA.

L'oggetto del contratto viene individuato come "porzione" dell'immobile sito in via Macherio 118, censito al N.C.E.U. al fg.117/part.1676/sub.1/cat.D7 con rendita catastale paria a € 9.420,00.

All'epoca della sottoscrizione della locazione il dato indicato era riferito, presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, al solo terreno di pertinenza (fg.117/part.1676/sub.1) del fabbricato principale. Seppur il compendio era identificato al fg.117/part.417/sub.502 (attività industriale/artigianale posta al piano terra) graffiato sia con la part.1674 (locale tecnico posto la piano terra) e con la corte esclusiva censita al fg.117/part.1676/sub.1 (indicata quale oggetto di locazione). Il tutto ricadente nella categoria D/7 con rendita catastale pari a € 9.420,00.

Al contratto, inoltre, risulta acclusa una planimetria catastale non attuale che indica sia il piano terra che il piano primo del fabbricato principale (censito ab origine al fg.117/part.1676/sub.501/PT-P1, nonostante dal 15/09/2016 l'immobile risultava già frazionato nel sub.502/PT/cat.D7 e nel sub.503/P1/cat.A10). Il bene

locato, non è correttamente identificato nella rappresentazione grafica (non attuale) e nel dato catastale (parziale), risultando la porzione locata di dubbia identificazione.

Comunque, qualora dovesse intendersi il contratto riferito all'immobile censito al fg.117/part.417/sub.502 graffato con fg.117/part.1676/sub.1 e con fg.117/part.1674 per cui è stata calcolata nella presente perizia una superficie ponderale pari a mq 950,00 potrà essere ipotizzata una indennità di occupazione pari a €/anno 48.000,00, presupposto che il Borsino B.I.R. (Borsa Immobiliare di Roma) individua per complessi con attività terziaria industriale un valore di €/mq/mese 4,50 e per immobili con attività terziarie artigianali (II fascia) un valore di €/mq/mese 5,00 corrispondente ad un valore medio di €/mq/mese 4,75 che in virtù della estesa consistenza del bene potrebbe ridursi di un 10% ottenendo la cifra di circa €/mq/mese 4,30. Moltiplicato il valore unitario per la superficie di mq 950,00 si avrà il valore di €/mq/mese 4.085,00 (= €/mq/mese 4,30 x mq 950,00) arrotondato per esigenze di calcolo e semplificazione a €/mq/mese 4.000,00 oltre IVA che moltiplicato per 12 mesi raggiunge la cifra di €/mq/anno 48.000,00 oltre IVA (= €/mese 4.000,00 x 12 mesi).

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO 1 (CORPO PRINCIPALE)

L'immobile risulta nella disponibilità della società esecutata, seppur la planimetria catastale del bene viene acclusa al contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione non opponibile alla procedura esecutiva già indicato al bene 2, che tuttavia non ne riporta l'identificativo catastale.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA RIALZATO (EDIFICIO SECONDARIO)

L'immobile, seppur al momento non agibile, risulta nella disponibilità della società esecutata.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO S1 (EDIFICIO SECONDARIO)

L'immobile, seppur al momento non agibile, risulta nella disponibilità della società esecutata.

BENE N° 6 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CABINA ELETTRICA ACEA)

La cabina elettrica situata all'interno del complesso edilizio oggetto di valutazione è individuata con il n. 18096 dall'Azienda Comunale Elettricità ed Acque. Tale manufatto, pur risultando fisicamente integrato nel contesto immobiliare, non è accessibile e risulta essere in uso ad Acea, la società preposta alla gestione dei servizi di distribuzione elettrica nella zona.

Va rilevato che, nonostante la presenza e l'utilizzo della cabina da parte di Acea, non sono stati reperiti contratti di gestione che disciplinino formalmente il rapporto tra la proprietà del complesso e la società stessa, risultando, dalle informazioni in possesso di questo perito salvo altro non reperito, la situazione giuridica relativa all'uso di questo manufatto priva di documentazione contrattuale specifica.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CORPO PRINCIPALE, CORTE, LOC. TECNICO)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1982	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/03/1986	23830	17223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	23/06/1983	1	10046
Dal 13/07/1982	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Lollo di Roma	13/07/1982	12347	1687
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	10/11/1989	102095	57799
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	20/07/1982	28185	serie 1B
Dal 28/11/2002	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Giorgio Perrotta Notaio in Roma	28/11/2002	19949	6083
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/12/2002	133540	87835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	18/12/2002	11237	
Dal 15/09/2011	**** Omissis ****	VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA PER CAMBIO DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Alfio Grassi Notaio in Roma	15/09/2011	157387	31316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/11/2011	1300159	82801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	20/09/2011	33096	serie 1T
Dal 12/02/2016	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Giorgio Perrotta Notaio in Roma	12/02/2016	27888	10345
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/03/2016	25708	17736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	08/03/2016	3286	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SI ILLUSTRA QUANTO SEGUE:

1) In data 04/07/1982 decedeva a Roma il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, lasciando quale erede il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** che diveniva proprietario, tra altro, dei MAGAZZINI/DEPOSITI PER LA CONSERVAZIONE ALIMENTARE di 780 mq, del locale ad uso ufficio di 241 mq e del terreno circostante di circa 5.000 mq (fg.117/part.417), in virtù di atto per causa morte - Certificato di Denuncia di Successione presentato all'Ufficio del Registro di Roma il 23/06/1983 al n.1/vol.10046, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il giorno 11/03/1986 ai nn. 23830/17223 di cui si acclude in allegato la nota di trascrizione (eredità devoluta con Testamento Olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio Carlo Lollo di Roma in data 13/07/1982 rep. 12347/1687, registrato a Roma il 20/07/1982 al n. 28185, serie 1B, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 10/11/1989 ai nn. 102095/57799), rilevandosi accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario trascritta il 19/10/1985 ai nn. 68692/48505 da parte della sig.ra **** Omissis **** che accettava in qualità di madre esercente la potestà sul figlio minore **** Omissis ****.

2) In data 28/11/2002 con atto di compravendita (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott.re Giorgio Perrotta Notaio in Roma, rep. 19949, racc. 6083, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 18/12/2002 al n. 11237, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 20/12/2002 ai nn. 133540/87835 il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, vendeva alla **** Omissis **** in breve **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, P.I. **** Omissis **** la piena proprietà immobiliare in uso alla **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** che si era rivolta alla stessa **** Omissis **** al fine di pervenire alla stipula di un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Roma alla via Macherio n. 118 costituito da:

-fabbricato industriale distribuito su due livelli tra loro comunicanti mediante scala interna, composto di sale adibite a laboratorio per la lavorazione e conservazione di generi alimentari per una superficie di mq 614,00 al piano terra e di 7 vani adibiti ad uffici e terrazzo per una superficie di mq 210,00 coperti e di mq 50,00 scoperti al piano primo, con annessa area scoperta circostante e locale tecnico in accessorio di mq 18,00, il tutto censito nel N.C.E.U. al fg.117/part.417/sub.501 (fabbricato industriale), fg.117/part.1676/sub.1 (corte) e fg.117/part.1674 (locale tecnico) tra loro graffiati, z.c. 6, cat. D/7, senza consistenza, rendita euro 15.750,00, via Macherio n. 118, PT/P1.

-fabbricato distribuito su due livelli tra loro non comunicanti e composto di un laboratorio di mq 87,00 al piano seminterrato ed una superficie commerciale di mq 70,00 al piano terra, con annessa area scoperta circostante il tutto censito nel N.C.E.U. al fg.117/part.1675/sub.502, z.c. 6, cat. C/3 (laboratorio), cl. 1, consistenza 75,00 mq, superficie catastale 85,00 mq, rendita euro 278,89, via Macherio n. 118, PS1 ed al fg.117/part.1675/sub.501, z.c. 6, cat. C/1 (locale commerciale), cl. 10, consistenza 61,00 mq, superficie catastale 74,00 mq, rendita euro 1.994,19, via Macherio n. 118, PT, nonché l'area annessa al fg.117/part.1676/sub.2, senza ulteriori

identificativi, via Macherio n. 118, PT, su cui insiste manufatto adibito a Cabina Elettrica Acea, distinto nel solo N.C.T. al fg.117/part.581 ente urbano are 0,30 (oggi fg.117/part.1792).

Con la precisazione che le aree scoperte annesse riportate al N.C.E.U. al fg.114/part.1676/sub.1 e sub.2 risultavano identificate nella loro consistenza complessiva presso il N.C.T. della superficie di 4.556,00 mq.

3)In data 28/11/2002 veniva stipulato il contratto di locazione finanziaria n. AL3021110570 registrato ad Albano Laziale in data 11/12/2002 al n. 4304, successivamente modificato con atto del 19/03/2013, con cui la **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, P.I. **** Omissis **** concedeva in locazione alla **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** l'immobile in trattazione per un periodo di 12 anni con la facoltà di acquistarlo alla fine del centotrentottesimo mese.

4)In data 07/09/2007 la **** Omissis ****, diveniva per scissione societaria **** Omissis ****

5)In data 15/09/2011 con verbale di assemblea straordinaria per cambio denominazione sociale a rogito del Dott.re Alfio Grassi Notaio in Roma, rep. 157387/31316, registrato a Roma 1 il 20/09/2011 al n. 33096, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 24/11/2011 ai nn. 1300159/82801 (precisando che nella nota di trascrizione, acclusa in allegato, non veniva indicato nella "sezione B – immobili" il compendio in trattazione), in breve **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** mutava la denominazione in **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

6)In data 12/02/2016 con atto di acquisto (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione ed all'Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E. trasmessa alla Regione Lazio – Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative in data 26/11/2015, come si evince dal timbro sopra apposto, che attribuisce al compendio la classe "C") a rogito del Dott.re Giorgio Perrotta Notaio in Roma, rep. 27888, racc. 10345, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 08/03/2016 al n. 3286, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 10/03/2016 ai nn. 25708/17736, la **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** (optando per l'imposizione dell'IVA ai sensi dell'art.10, co. 1 n.8/ter del D.P.R. n. 633 del 26/10/1972) vendeva alla società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****), C.F. **** Omissis **** che diveniva proprietaria (1/1) del complesso immobiliare sito in Roma alla via Macherio n. 118 costituito da:

a) fabbricato distribuito su due livelli tra loro non comunicanti e composto di un laboratorio al piano seminterrato ed una superficie commerciale al piano terra con annessa corte circostante, censito nel N.C.E.U. al fg.117/part.1675/sub.502, z.c. 6, cat. C/3 (laboratorio), cl. 1, consistenza 75,00 mq, superficie catastale 85,00 mq (aggiornata in 107,00 mq con pratica RM0722826 del 18/11/2015), rendita euro 278,89, via Macherio n. 118, PS1 ed al fg.117/part.1675/sub.501, z.c. 6, cat. C/1 (locale commerciale), cl. 10, consistenza 61,00 mq, superficie catastale 74,00 mq (aggiornata in 81,00 mq con pratica RM0722826 del 18/11/2015), rendita euro 1.994,19, via Macherio n. 118, PT, nonché l'area esterna pertinenziale al fg.117/part.1676/sub.2 (B.C.N.C.), senza ulteriori identificativi, via Macherio n. 118, PT, su cui insiste manufatto adibito a Cabina Elettrica Acea, distinta al fg.117/part.1792, z.c. 6, cat. D/1 con rendita pari ad euro 36,00 (successivamente aggiornata con variazione RM0804668 del 21/12/2016 in euro 201,24).

b) fabbricato industriale distribuito su due livelli tra loro comunicanti mediante scala interna, composto di sale adibite a laboratorio per la lavorazione e conservazione di generi alimentari al piano terra e di 7 vani adibiti ad uffici e terrazzo al piano primo, con annessa area scoperta circostante e locale tecnico in accessorio di mq 18,00, il tutto censito nel N.C.E.U. al fg.117/part.417/sub.501 (fabbricato industriale), fg.117/part.1676/sub.1 (corte) e fg.117/part.1674 (locale tecnico) tra loro graffiati, z.c. 6, cat. D/7, senza consistenza, rendita euro 15.750,00, via Macherio n. 118, PT/P1.

Si precisa che quest'ultimo immobile [identificato presso il Catasto dei Fabbricati al fg.117/part.417/sub.501 (fabbricato industriale), fg.117/part.1676/sub.1 (corte) e fg.117/part.1674 (locale tecnico) tra loro graffiati, z.c. 6, cat. D/7, senza consistenza, rendita euro 15.750,00, posto ai piani terra/primo] veniva catastalmente frazionato in data 15/09/2016 con variazione prot. RM0540688 in due distinte autonome unità edilizie:

- fg.117/part.417/sub.502 (fabbricato industriale) già sub. 501, fg.117/part.1676/sub.1 (corte) e fg.117/part.1674 (locale tecnico) tra loro graffiati, z.c. 6, cat. D/7, senza consistenza, rendita euro 9.420,00, piano terra (PT), via Macherio 118 (bene staggito).

- fg.117/part.417/sub.503 (uffici) già sub. 501, z.c. 6, cat. A/10, cl. 1, consistenza 9,5 vani, sup. catastale 258 mq, rendita euro 6.967,00, piano primo con accesso dalla scala posta al piano terra (PT-P1), via Macherio 118 (bene staggito).

Risultando pertanto di proprietà della società **** Omissis **** i seguenti beni, siti alla via Macherio 118, oggetto della procedura esecutiva in trattazione:

- fg.117/part.417/sub.502 (fabbricato industriale), fg.117/part.1676/sub.1 (corte) e fg.117/part.1674 (locale tecnico) tra loro graffiati, z.c. 6, cat. D/7, senza consistenza, R.C. euro 9.420,00, PT.

- fg.117/part.417/sub.503 (uffici), z.c. 6, cat. A/10, cl. 1, consistenza 9,5 vani, sup. cat. 258 mq, R.C. euro 6.967,00, piano primo con accesso dalla scala posta al piano terra, PT-P1.

- fg.117/part.1675/sub.501, z.c. 6, cat. C/1 (locale commerciale), cl. 10, cons. 61,00 mq, sup. cat. 81,00 mq, R.C. euro 1.994,19, PT.

- fg.117/part.1675/sub.502, z.c. 6, cat. C/3 (laboratorio), cl. 1, cons. 75,00 mq, sup. cat. 107,00 mq, R.C. euro 278,89, PS1.

- fg.117/part.1792, z.c. 6, cat. D/1, R.C. euro 201,24 (Cabina Elettrica Acea).

- fg.117/part.1676/sub.2 (B.C.N.C.), senza ulteriori identificativi, PT.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO 1 (CORPO PRINCIPALE)

Si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo relativamente al "Bene n.2", appartenente al medesimo lotto di vendita.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA RIALZATO (EDIFICIO SECONDARIO)

Si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo relativamente al "Bene n.2", appartenente al medesimo lotto di vendita.

**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO S1
(EDIFICIO SECONDARIO)**

Si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo relativamente al "Bene n.2", appartenente al medesimo lotto di vendita.

**BENE N° 6 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA
(CABINA ELETTRICA ACEA)**

Si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo relativamente al "Bene n.2", appartenente al medesimo lotto di vendita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO
TERRA (CORPO PRINCIPALE, CORTE, LOC. TECNICO)**

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 24/05/2022

Reg. gen. 67255 - Reg. part. 47541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO 1 (CORPO
PRINCIPALE)**

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 24/05/2022

Reg. gen. 67255 - Reg. part. 47541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

**BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA RIALZATO
(EDIFICIO SECONDARIO)**

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 24/05/2022

Reg. gen. 67255 - Reg. part. 47541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO S1
(EDIFICIO SECONDARIO)**

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 24/05/2022

Reg. gen. 67255 - Reg. part. 47541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

**BENE N° 6 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA
(CABINA ELETTRICA ACEA)**

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 24/05/2022

Reg. gen. 67255 - Reg. part. 47541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO
TERRA (CORPO PRINCIPALE, CORTE, LOC. TECNICO)**

Si illustra, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, che il cespite è regolato dai seguenti strumenti urbanistici:

A) PIANO REGOLATORE GENERALE - P.R.G. > Sistemi e regole > Componente > Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (Norme Tecniche di Attuazione:

art. 51 - art. 52 - art. 53).

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: PRINT res. Mun. XX n. 1 Labaro - Prima Porta - Città da ristrutturare

MUNICIPIO: XV

B) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

B.1) TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D. Lgs. 42/2004: Sistema del Paesaggio Insediativo > Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

B.2) TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D. Lgs. 42/2004 > Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, co. I, lett. a e art. 136, D.Lgs 42/2004) > Beni dichiarativi > lett. c) e d) beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Aree urbanizzate del P.T.P.R.

B.3) TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98:
- Beni del Patrimonio Culturale > Sistema dell'insediamento contemporaneo > Tessuto urbano > Carta dell'Uso del Suolo (1999).
- Beni del Patrimonio Naturale > Schema del Piano Regionale dei Parchi (Areali) – Art. 46 L.R. 29/1997 – D.G.R. 11746/1993 – D.G.R. 1100/2002.

B.4) TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23 comma I della L.R. 24/98: Accolta – parzialmente accolta, con prescrizione.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO 1 (CORPO PRINCIPALE)

Si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo relativamente al "Bene n.2", appartenente al medesimo lotto di vendita.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA RIALZATO (EDIFICIO SECONDARIO)

Si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo relativamente al "Bene n.2", appartenente al medesimo lotto di vendita.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO S1 (EDIFICIO SECONDARIO)

Si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo relativamente al "Bene n.2", appartenente al medesimo lotto di vendita.

BENE N° 6 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CABINA ELETTRICA ACEA)

Si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo relativamente al "Bene n.2", appartenente al medesimo lotto di vendita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CORPO PRINCIPALE, CORTE, LOC. TECNICO)

IN SEGUITO ALLE INDAGINI SVOLTE PRESSO LA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, ALLA RACCOLTA DI ATTI E VERIFICHE ESPLETATE NEGLI UFFICI TECNICI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA, ALLE RICERCHE CATASTALI, ALL'ANALISI DELLE DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO, ALL'ESAME DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E DEGLI ACCESSI AGLI ATTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I., NONCHÉ DELLE ISTANZE PRESENTATE PRESSO IL COMUNE DI ROMA RIGUARDANTI L'IMMOBILE OGGETTO DI TRATTAZIONE (PARTE DI UN PIU' AMPIO COMPLESSO EDILIZIO ARTICOLATO IN UNA CORTE COMUNE DI ACCESSO AD UN CORPO PRINCIPALE DOTATO DI LOCALE TECNICO ED AREA PERTINENZIALE, UN EDIFICIO SECONDARIO E UNA CABINA ELETTRICA ACEA, REALIZZATI AB ORIGINE SINE TITOLO) LA SCRIVENTE ESPONE QUI DI SEGUITO LE VICENDE E LE PRATICHE EDILIZIE CHE LO HANNO INTERESSATO NEL CORSO DEL TEMPO:

1) ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PROT. 86/112670/SOT.2 – CONC. ED. N. 287027 DEL 16/10/2002 (REGOLARIZZAZIONE CUBATURE).

In data 27/05/1986 veniva presentata con prot. 86/112670/sot.2 (prot. Circoscrizione V - Comune di Roma n. 9163 del 22/03/1986) ai sensi della Legge 47/85 (acclusa in allegato) presso la Ripartizione XV del Comune di Roma istanza di concessione edilizia in sanatoria (Mod. 47/85 D – opere ad uso non residenziale) diretta ad ottenere il condono edilizio per la realizzazione delle attività commerciali site nel complesso edilizio di via Macherio 118 (RM) per complessivi 853,98 mq.

In data 30/07/2002 presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma con pratica 667721 (n. 42877.1/2002) l'immobile assumeva l'identificativo di fg.117part.417/sub.501 (edificio ad attività industriale) graffato con part. 1674 (locale tecnico), part.1676/sub.1 (corte pertinenziale - B.C.N.C. alla part.417), cat. D/7, rendita catastale euro 9.420,00 (v. visura in allegato).

In data 27/09/2002 presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma con pratica 782764 (n. 49353.1/2002) l'immobile (costituito presso il C.d.F. in data 30/07/2002 al n. 12660 con pratica 667648 al fg.117/part.1675/cat.F3) assumeva con variazione (v. visure in allegato) per ultimazione fabbricato urbano e frazionamento l'identificativo di:

- fg.117part.1675/sub.502, cat. C/3 (laboratorio), cl.1, cons. 75 mq, rendita catastale euro 278,89.
- fg.117part.1675/sub.501, cat. C/1 (negozio), cl.10, cons. 61 mq, rendita catastale euro 1.994,19.

In data 16/10/2002 veniva rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 287027 (acclusa in allegato) di

quanto realizzato abusivamente e chiesto di legittimare con istanza prot. 86/112670/sot.2, sulla base degli accatastamenti effettuati e depositati con il n. 49353/2002 (fg.117part.1675/sub.501/cat.C1) e con il n. 42877/2002 (fg.117part.417/sub.501/D7 graffato con part.1674 e part.1676/sub.1) per complessivi mq 853,98 ad USO COMMERCIALE.

Il fascicolo di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/112670/sot.2 veniva richiesto dalla scrivente presentando domanda di accesso ai documenti amministrativi a mezzo di SIPRE QI/2024/183242. Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Scopo Condonò risultava:

-CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA datato 19/03/1986 redatto dall'Ing. **** Omissis **** di **** Omissis **** (accluso in allegato), relativo all'edificio principale compreso nel compendio edilizio con accesso da via Macherio 118, che riportava: "Il complesso del laboratorio in oggetto consta di un unico edificio a pianta molto allungata assimilabile a due rettangoli attestati con una certa angolazione e con la parte verso ovest caratterizzata in pratica da un altro corpo che fuoriesce dal perimetro ma ugualmente ben collegato all'edificio principale di forma rettangolare. In definitiva la costruzione assume una forma planimetrica avvicinabile ad una "L" rovesciata. La differenza sostanziale tra le due parti consiste nelle altezze che sono impostate, relativamente: a due ordini la zona più prossima all'ingresso ed unico ordine quella sopra descritta. La copertura è comunque a tetto a due falde. L'ingresso poi allo stabilimento avviene sotto una pensilina in ferro, che opportunamente strutturata, rappresenta, alla copertura, un terrazzo a livello del calpestio del piano primo che, come già detto, è solo relativo al corpo principale in prossimità del cancello di ingresso su strada. Al piano terreno vi si svolge l'attività lavorativa vera e propria, al piano superiore si trovano dei locali per gli uffici amministrativi ed usi connessi alla lavorazione stessa. Strutturalmente la costruzione è stata realizzata prevalentemente in muratura che risentendo delle tecnologie delle diverse epoche di realizzazione, è alla romana per la parte costruita prima e in blocchetti di tufo per quella posteriore. Gli elementi in cemento armato formano essenzialmente la struttura orizzontale e consistono in cordoli, travi, travetti di solaio sia piano che di falda, ed aggetti eseguiti con soletta alleggerita e nervature armate ogni 50 cm. La struttura della scala interna è formata da cordolo ritenuto dalla muratura e soletta a sbalzo. Infine, come già accennato in corrispondenza dell'ingresso al laboratorio e sopra un piano di carico e scarico, è stata realizzata una struttura a vista di elementi in ferro formata da pilastri (montanti) e travi (correnti) in normale profilo che, con una ossatura secondaria anch'essa in elementi in ferro, forma una pensilina protettiva che all'ordine superiore rappresenta un terrazzo a livello. La struttura descritta si avvale, per la costruzione di alcuni vincoli degli elementi, della muratura dell'edificio, ed è caratterizzata, nella parte più esterna, da un ampio aggetto (mensola) di uno degli elementi principali orizzontali. La copertura è costituita da lamiera ondulata inserita strutturalmente nella parte portante che è immediatamente al di sotto del sottofondo del terreno già descritto."

-DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ datata 17/03/1986 a firma della sig.ra **** Omissis **** esercente la potestà sul figlio minore **** Omissis **** che dichiarava realizzati nell'anno 1975 gli abusi relativi alle recinzioni dell'intero lotto ed al magazzino (di mq 52,68).

-PAGAMENTI EFFETTUATI CON RELATIVI CALCOLI E RICHIESTE.

-SCHEDA URBANISTICA.

-PERIZIA GIURATA a firma dell'Arch. **** Omissis **** (prot. 152411 del 16/10/2002) in cui veniva specificato che le unità immobiliari interessate da condono erano tre di cui due negozi (particelle 417, 1674, 1676/sub.1 e part.1675/sub.501) con superficie commerciale pari a mq 853,98 (come da domanda di sanatoria) ed un magazzino (part.1675/sub.502) di 52,68 mq.

-DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

-ELABORATO GRAFICO E FOTOGRAFICO.

Il suddetto documento mostrava differenze in termini di consistenza, superficie, volume e destinazione d'uso rispetto agli atti catastali identificati con i numeri 49353/2002 (fg.117/part.1675/sub.501/cat.C1) e 42877/2002 (fg.117/part.417/sub.501/D7 graffato con part.1674 e part.1676/sub.1), che sono stati utilizzati come base per il rilascio del titolo in sanatoria. Di conseguenza, si ipotizza che la documentazione ricevuta dall'ufficio sia incompleta, in quanto risulta chiaro che l'istruttoria condotta dal Comune si sia avvalsa anche di informazioni non trasmesse a questo perito che spiegherebbero le incoerenze rilevate.

In data 22/10/2002 veniva rilasciata dal Dipartimento VI Ufficio Speciale Condonò Edilizio il CERTIFICATO DI AGIBILITA' rep. 2169 (accluso in allegato) relativo all'edificio identificato al fg.117part.417/sub.501.

2) ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PROT. 86/112670/SOT.1 – CONC. ED. N. 287008 DEL 16/10/2002 (OPERE RECINZIONE).

In data 27/05/1986 veniva presentata ai sensi della Legge 47/85 presso la Ripartizione XV del Comune di Roma istanza di concessione edilizia in sanatoria (acclusa in allegato) in tipologia 7 (Mod. 47/85 C – opere non valutabili in termini di superficie o di volume) accolta con prot. 86/112670/sot.1 (prot. Circostrizione V - Comune di Roma n. 9163 del 22/03/1986) diretta ad ottenere condono edilizio per le OPERE DI RECINZIONE della proprietà sita in via Macherio 118/130, Roma.

In data 30/07/2002 presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma con pratica 667721 (n. 42877.1/2002) l'immobile assumeva l'identificativo di fg.117part.417/sub.501 (edificio ad attività industriale) graffato con part. 1674 (locale tecnico), part.1676/sub.1 (corte pertinenziale - B.C.N.C. alla part.417), cat. D/7, rendita catastale euro 9.420,00 (v. visura in allegato).

In data 16/10/2002 veniva rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 287008 (acclusa in allegato) di quanto realizzato abusivamente e chiesto di legittimare con istanza prot. 86/112670/sot.1, sulla base dell'accatastamento effettuato e depositato con il n. 42877/2002 presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali relativamente alle OPERE DI RECINZIONE del compendio immobiliare.

3) C.I.L.A. prot. CU/2003/24021 (OPERE INTERNE ART. 26)

In data 26/06/2003 per l'edificio in trattazione sito in via Macherio 118, veniva presentata presso il Municipio XV (ex Mun. XX) – Serv. Urban. e Edilizia Privata la C.I.L.A. (ex art. 26 – opere interne) prot. CU/2003/24021 (di cui si acclude in allegato la ricevuta di protocollazione fornita dalla P.A.)

La pratica edilizia, comprensiva degli allegati grafici, è stata richiesta con domanda di accesso ai documenti amministrativi al Comune di Roma - Mun. XV da questo perito al preposto ufficio con prot. CU/2024/107292,

che in data 23/10/2024 con prot. CU/2024/109277 (v. allegato) ha risposto:

“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti prot. CU/2024/107292 del 18/10/2024, Si comunica che da ricerca eseguita attraverso l'archivio informatico e cartaceo, non è stato possibile reperire la C.I.L.A. prot. CU/2003/24021 del 26/06/2003 perché trattasi di documentazione depositata agli atti dello scrivente Municipio, ma di cui non si dispone né del formato cartaceo, né del formato digitale, di cui è possibile trasmettere solo la ricevuta di protocollo attestante il deposito effettuato. Non si può escludere possa trattarsi di documentazione rientrante tra gli atti amministrativi deteriorati in seguito all'allagamento dell'archivio del Municipio, dovuto alla piena del Tevere dell'anno 2012 e oggetto di procedura di scarto (come da Determinazione Dirigenziale rep. n.651 del 25 maggio 2015 prot. n. 38176/2015) per i quali è stato impossibile redigere un elenco analitico.”

4) C.I.L.A. prot. CU/2016/61589 (FRAZIONAMENTO EDIFICIO PRINCIPALE)

In data 09/08/2016 per l'edificio in trattazione sito in via Macherio 118, veniva presentata dalla “**** Omissis ****” presso il Municipio XV (ex Mun. XX) la C.I.L.A. prot. CU/2016/61589 (il cui certificato di collaudo e fine lavori per espressa dichiarazione prot. CU/2024/126286 della P.A., acclusa in allegato, non veniva reperito presso gli archivi comunali) per il frazionamento senza opere del fabbricato identificato al fg.117part.417/sub.501 (edificio ad attività industriale) graffato con part. 1674 (locale tecnico), part.1676/sub.1 (corte pertinenziale - B.C.N.C. alla part.417), cat. D/7, separando il piano primo (di fatto già scorporato essendo dotato di accesso indipendente con una rampa di scale) destinato ad uffici dal piano terra ad uso lavorazioni delle carni.

La pratica edilizia, comprensiva degli allegati grafici, è stata richiesta con domanda di accesso ai documenti amministrativi al Comune di Roma - Mun. XV da questo perito al preposto ufficio con prot. CU/2024/107292, che in data 23/10/2024 con prot. CU/2024/109277 (v. allegato) ha fornito la documentazione, rappresentando che non erano rinvenuti altri documenti relativi a pratiche edilizie e contestazioni urbanistiche successive alla stessa.

Dall'analisi della grafica fornita dalla P.A. è emerso che l'ante operam indicato nella C.I.L.A. CU/2016/61589 non è conforme a quanto legittimato in sanatoria, oltre che per variazioni interne anche per aumenti di cubatura, superfici e modifica dei prospetti. Sostanzialmente, dal rilievo fotografico, dagli elaborati descrittivi, dagli accatastamenti e dal certificato di idoneità statica acclusi alla istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/112670 l'ingresso allo stabilimento, posto al piano terreno ove si svolgeva l'attività di trasformazione e lavorazione cibo, avveniva da sotto una pensilina protettiva in ferro (che opportunamente strutturata, aveva anche la funzione di terrazzo a livello del calpestio dell'ufficio soprastante) posta su un piano di carico e scarico con struttura a vista di elementi in ferro formata da pilastri (montanti) e travi (correnti) con una ossatura secondaria anch'essa in elementi in ferro.

Tale struttura, unitamente ad una limitrofa area, risultava nella grafica della C.I.L.A. tamponata in ampliamento della consistenza condonata. La rappresentazione di tale maggiore cubatura veniva inserita nella pratica di “frazionamento senza opere” quale ante operam, non evincendosi al riguardo alcun titolo, salvo altro non fornito a questo perito dal preposto ufficio.

In data 14/09/2016 con variazione catastale RM0540688 (n. 164400.1/2016) l'immobile censito al foglio fg.117part.417/sub.501 (edificio ad attività industriale) graffato con part. 1674 (locale tecnico),

part.1676/sub.1 (corte pertinenziale - B.C.N.C. alla part.417), cat. D/7 veniva FRAZIONATO in due distinte autonome unità edilizie:

- fg.117/part.417/sub.502 (fabbricato industriale) già sub. 501, fg.117/part.1676/sub.1 (corte) e fg.117/part.1674 (locale tecnico) tra loro graffiati, z.c. 6, cat. D/7, senza consistenza, rendita euro 9.420,00, piano terra (PT), via Macherio 118 (bene staggito), costituito catastalmente da ingresso con antistante piccolo portico, tre disimpegni, otto celle frigorifere, sei ambienti destinati alla trasformazione e lavorazione degli alimenti, un ufficio (con parete traslata rispetto alla grafica censuaria), due bagni con antibagno (ove una piccola nicchia non è rappresentata nella planimetria catastale), un locale spogliatoio dotato di servizi igienici e docce (ricavate con l'installazione di pareti mobili non riportate catastalmente), due aree filtro dedicate allo scarico e carico merci (impropriamente tamponate), due manufatti tecnici adiacenti all'edificio principale e un'area esterna pertinenziale provvista di un piccolo fabbricato autonomo adibito a locale tecnico (con pianta quadrangolare, diverso dalla grafica catastale per la posizione della porta e per la realizzazione di una nuova finestra). La configurazione catastale rispecchia lo stato attuale rilevato, salvo quanto già evidenziato e alcune modifiche di porte/finestre (in prossimità dei manufatti tecnici e delle aree di carico/scarico merci), la presenza di un setto dotato di apertura finestrata per il controllo degli ambienti e di un vano porta verso la scala interna.

- fg.117/part.417/sub.503 (uffici) già sub. 501, z.c. 6, cat. A/10, cl. 1, consistenza 9,5 vani, sup. catastale 258 mq, rendita euro 6.967,00, piano primo con accesso dalla scala posta al piano terra (PT-P1), via Macherio 118.

Le planimetrie catastali inserite in atti censuari (coincidente con l'ultima versione planimetrica) corrispondono pressappoco alla grafica del post operam riportata nella C.I.L.A., salvo la variazione di due piccole pareti (diversa distribuzione degli spazi interni) al piano terra.

Il cespite complessivamente necessita di ripristini e legittimazioni per la diversa distribuzione degli spazi interni, modifica delle facciate ed ampliamenti volumetrici non autorizzati (da ripristinare). Tali problematiche rimarranno in capo al futuro acquirente che si assumerà, oltre all'onere di presentare una S.C.I.A. per opere già eseguite/da eseguirsi e a quanto altro richiesto dai pubblici uffici, tutti i rischi, i gravami ed i costi dell'operazione connessi, nonché l'impegno di presentare un nuovo accatastamento e ottenere i necessari e propedeutici N.O. degli enti preposti e sovraordinati (il cui rilascio spetta a cura esclusiva della P.A. e non è garantito in questa sede), essendosi tenuto conto dei relativi rischi e costi nella determinazione del valore di stima come si dirà in seguito, nonché dello stato di vetustà ed uso, delle necessarie verifiche, opere e azioni inerenti l'ubicazione dei confini e delle relative recinzioni (che seppur legittimate con Concessione edilizia in sanatoria n. 287008 del 16/10/2002 a seguito dell'istanza di condono prot. 86/112670/sot.1, necessitano di accertamenti topografici).

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO 1 (CORPO PRINCIPALE)

IN SEGUITO ALLE INDAGINI SVOLTE PRESSO LA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, ALLA RACCOLTA DI ATTI E VERIFICHE ESPLETATE NEGLI UFFICI TECNICI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA, ALLE RICERCHE CATASTALI, ALL'ANALISI DELLE DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO, ALL'ESAME DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E DEGLI ACCESSI AGLI ATTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I., NONCHÉ DELLE ISTANZE PRESENTATE PRESSO IL COMUNE DI ROMA RIGUARDANTI L'IMMOBILE OGGETTO DI TRATTAZIONE (PARTE DI UN PIU' AMPIO COMPLESSO EDILIZIO ARTICOLATO IN UNA CORTE COMUNE DI ACCESSO AD UN CORPO PRINCIPALE DOTATO DI LOCALE TECNICO ED AREA PERTINENZIALE, UN EDIFICIO SECONDARIO E UNA CABINA ELETTRICA ACEA, REALIZZATI AB ORIGINE SINE TITOLO) LA SCRIVENTE ESPONE QUI DI SEGUITO LE VICENDE E LE PRATICHE EDILIZIE CHE LO HANNO INTERESSATO NEL CORSO DEL TEMPO:

1) ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PROT. 86/112670/SOT.2 – CONC. ED. N. 287027 DEL 16/10/2002 (REGOLARIZZAZIONE CUBATURE).

In data 27/05/1986 veniva presentata con prot. 86/112670/sot.2 (prot. Circoscrizione V - Comune di Roma n. 9163 del 22/03/1986) ai sensi della Legge 47/85 (acclusa in allegato) presso la Ripartizione XV del Comune di Roma istanza di concessione edilizia in sanatoria (Mod. 47/85 D – opere ad uso non residenziale) diretta ad ottenere il condono edilizio per la realizzazione delle attività commerciali site nel complesso edilizio di via Macherio 118 (RM) per complessivi 853,98 mq.

In data 30/07/2002 presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma con pratica 667721 (n. 42877.1/2002) l'immobile assumeva l'identificativo di fg.117part.417/sub.501 (edificio ad attività industriale) graffato con part. 1674 (locale tecnico), part.1676/sub.1 (corte pertinenziale - B.C.N.C. alla part.417), cat. D/7, rendita catastale euro 9.420,00 (v. visura in allegato).

In data 27/09/2002 presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma con pratica 782764 (n. 49353.1/2002) l'immobile (costituito presso il C.d.F. in data 30/07/2002 al n. 12660 con pratica 667648 al fg.117/part.1675/cat.F3) assumeva con variazione (v. visure in allegato) per ultimazione fabbricato urbano e frazionamento l'identificativo di:

- fg.117part.1675/sub.502, cat. C/3 (laboratorio), cl.1, cons. 75 mq, rendita catastale euro 278,89.
- fg.117part.1675/sub.501, cat. C/1 (negozi), cl.10, cons. 61 mq, rendita catastale euro 1.994,19.

In data 16/10/2002 veniva rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 287027 (acclusa in allegato) di quanto realizzato abusivamente e chiesto di legittimare con istanza prot. 86/112670/sot.2, sulla base degli accatastamenti effettuati e depositati con il n. 49353/2002 (fg.117part.1675/sub.501/cat.C1) e con il n. 42877/2002 (fg.117part.417/sub.501/D7 graffato con part.1674 e part.1676/sub.1) per complessivi mq 853,98 ad USO COMMERCIALE.

Il fascicolo di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/112670/sot.2 veniva richiesto dalla scrivente presentando domanda di accesso ai documenti amministrativi a mezzo di SIPRE QI/2024/183242. Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Scopo Condoni risultava:

-CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA datato 19/03/1986 redatto dall'Ing. **** Omissis **** di **** Omissis **** (accluso in allegato), relativo all'edificio principale compreso nel compendio edilizio con accesso da via Macherio 118, che riportava: "Il complesso del laboratorio in oggetto consta di un unico edificio a pianta molto allungata assimilabile a due rettangoli attestati con una certa angolazione e con la parte verso ovest caratterizzata in pratica da un altro corpo che fuoriesce dal perimetro ma ugualmente ben collegato all'edificio principale di forma rettangolare. In definitiva la costruzione assume una forma planimetrica avvicinabile ad una "L" rovesciata. La differenza sostanziale tra le due parti consiste nelle altezze che sono impostate, relativamente: a due ordini la zona più prossima all'ingresso ed unico ordine quella sopra descritta. La copertura è comunque a tetto a due falde. L'ingresso poi allo stabilimento avviene sotto una pensilina in ferro, che opportunamente strutturata, rappresenta, alla copertura, un terrazzo a livello del calpestio del piano primo che, come già detto, è solo relativo al corpo principale in prossimità del cancello di ingresso su strada. Al piano terreno vi si svolge l'attività lavorativa vera e propria, al piano superiore si trovano dei locali per gli uffici amministrativi ed usi connessi alla lavorazione stessa. Strutturalmente la costruzione è stata realizzata prevalentemente in muratura che risentendo delle tecnologie delle diverse epoche di realizzazione, è alla romana per la parte costruita prima e in blocchetti di tufo per quella posteriore. Gli elementi in cemento armato formano essenzialmente la struttura orizzontale e consistono in cordoli, travi, travetti di solaio sia piano che di falda, ed aggetti eseguiti con soletta alleggerita e nervature armate ogni 50 cm. La struttura della scala interna è formata da cordolo ritenuto dalla muratura e soletta a sbalzo. Infine, come già accennato in corrispondenza dell'ingresso al laboratorio e sopra un piano di carico e scarico, è stata realizzata una struttura a vista di elementi in ferro formata da pilastri (montanti) e travi (correnti) in normale profilo che, con una ossatura secondaria anch'essa in elementi in ferro, forma una pensilina protettiva che all'ordine superiore rappresenta un terrazzo a livello. La struttura descritta si avvale, per la costruzione di alcuni vincoli degli elementi, della muratura dell'edificio, ed è caratterizzata, nella parte più esterna, da un ampio aggetto (mensola) di uno degli elementi principali orizzontali. La copertura è costituita da lamiera ondulata inserita strutturalmente nella parte portante che è immediatamente al di sotto del sottofondo del terreno già descritto."

-DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ datata 17/03/1986 a firma della sig.ra **** Omissis **** esercente la potestà sul figlio minore **** Omissis **** che dichiarava realizzati nell'anno 1975 gli abusi relativi alle recinzioni dell'intero lotto ed al magazzino (di mq 52,68).

-PAGAMENTI EFFETTUATI CON RELATIVI CALCOLI E RICHIESTE.

-SCHEDA URBANISTICA.

-PERIZIA GIURATA a firma dell'Arch. **** Omissis **** (prot. 152411 del 16/10/2002) in cui veniva specificato che le unità immobiliari interessate da condono erano tre di cui due negozi (particelle 417, 1674, 1676/sub.1 e part.1675/sub.501) con superficie commerciale pari a mq 853,98 (come da domanda di sanatoria) ed un magazzino (part.1675/sub.502) di 52,68 mq.

-DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

-ELABORATO GRAFICO E FOTOGRAFICO.

Il suddetto documento mostrava differenze in termini di consistenza, superficie, volume e destinazione d'uso rispetto agli atti catastali identificati con i numeri 49353/2002 (fg.117/part.1675/sub.501/cat.C1) e 42877/2002 (fg.117/part.417/sub.501/D7 graffato con part.1674 e part.1676/sub.1), che sono stati utilizzati come base per il rilascio del titolo in sanatoria. Di conseguenza, si ipotizza che la documentazione ricevuta dall'ufficio sia incompleta, in quanto risulta chiaro che l'istruttoria condotta dal Comune si sia avvalsa anche di informazioni non trasmesse a questo perito che spiegherebbero le incoerenze rilevate.

In data 22/10/2002 veniva rilasciata dal Dipartimento VI Ufficio Speciale Condonò Edilizio il CERTIFICATO DI AGIBILITA' rep. 2169 (accluso in allegato) relativo all'edificio identificato al fg.117part.417/sub.501.

2) C.I.L.A. prot. CU/2003/24021 (OPERE INTERNE ART. 26)

In data 26/06/2003 per l'edificio in trattazione sito in via Macherio 118, veniva presentata presso il Municipio XV (ex Mun. XX) – Serv. Urban. e Edilizia Privata la C.I.L.A. (ex art. 26 – opere interne) prot. CU/2003/24021 (di cui si acclude in allegato la ricevuta di protocollazione fornita dalla P.A.)

La pratica edilizia, comprensiva degli allegati grafici, è stata richiesta con domanda di accesso ai documenti amministrativi al Comune di Roma - Mun. XV da questo perito al preposto ufficio con prot. CU/2024/107292, che in data 23/10/2024 con prot. CU/2024/109277 (v. allegato) ha risposto:

“Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti prot. CU/2024/107292 del 18/10/2024, Si comunica che da ricerca eseguita attraverso l'archivio informatico e cartaceo, non è stato possibile reperire la C.I.L.A. prot. CU/2003/24021 del 26/06/2003 perché trattasi di documentazione depositata agli atti dello scrivente Municipio, ma di cui non si dispone né del formato cartaceo, né del formato digitale, di cui è possibile trasmettere solo la ricevuta di protocollo attestante il deposito effettuato. Non si può escludere possa trattarsi di documentazione rientrante tra gli atti amministrativi deteriorati in seguito all'allagamento dell'archivio del Municipio, dovuto alla piena del Tevere dell'anno 2012 e oggetto di procedura di scarto (come da Determinazione Dirigenziale rep. n.651 del 25 maggio 2015 prot. n. 38176/2015) per i quali è stato impossibile redigere un elenco analitico.”

3) C.I.L.A. prot. CU/2016/61589 (FRAZIONAMENTO EDIFICIO PRINCIPALE)

In data 09/08/2016 per l'edificio in trattazione sito in via Macherio 118, veniva presentata dalla “**** Omissis ****” presso il Municipio XV (ex Mun. XX) la C.I.L.A. prot. CU/2016/61589 (il cui certificato di collaudo e fine lavori per espressa dichiarazione prot. CU/2024/126286 della P.A., acclusa in allegato, non veniva reperito presso gli archivi comunali) per il frazionamento senza opere del fabbricato identificato al fg.117part.417/sub.501 (edificio ad attività industriale) graffiato con part. 1674 (locale tecnico), part.1676/sub.1 (corte pertinenziale - B.C.N.C. alla part.417), cat. D/7, separando il piano primo (di fatto già scorporato essendo dotato di accesso indipendente con una rampa di scale) destinato ad uffici dal piano terra ad uso lavorazioni delle carni.

La pratica edilizia, comprensiva degli allegati grafici, è stata richiesta con domanda di accesso ai documenti amministrativi al Comune di Roma - Mun. XV da questo perito al preposto ufficio con prot. CU/2024/107292, che in data 23/10/2024 con prot. CU/2024/109277 (v. allegato) ha fornito la documentazione, rappresentando che non erano rinvenuti altri documenti relativi a pratiche edilizie e contestazioni urbanistiche successive alla stessa.

In data 14/09/2016 con variazione catastale RM0540688 (n. 164400.1/2016) l'immobile censito al foglio fg.117/part.417/sub.501 (edificio ad attività industriale) graffato con part. 1674 (locale tecnico), part.1676/sub.1 (corte pertinenziale - B.C.N.C. alla part.417), cat. D/7 veniva FRAZIONATO in due distinte autonome unità edilizie:

- fg.117/part.417/sub.502 (fabbricato industriale) già sub. 501, fg.117/part.1676/sub.1 (corte) e fg.117/part.1674 (locale tecnico) tra loro graffati, z.c. 6, cat. D/7, senza consistenza, rendita euro 9.420,00, piano terra (PT), via Macherio 118.

- fg.117/part.417/sub.503 (uffici) già sub. 501, z.c. 6, cat. A/10, cl. 1, consistenza 9,5 vani, sup. catastale 258 mq, rendita euro 6.967,00, articolato in piano primo raggiungibile dal piano terra con una scala, ingresso, disimpegno, sette locali ad uso ufficio di cui uno collegato ad una porzione di sottotetto non abitabile (attualmente utilizzata impropriamente come magazzino), piccola cucina, bagno con antibagno e terrazza a livello. La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dell'immobile, salvo alcuni disallineamenti grafici, la mancanza nel disegno di due pilastri, lo spostamento della parete dell'area cottura, taluni spessori murari, il diverso dimensionamento e posizionamento di una finestra, oltre alla minore consistenza del terrazzo, che risulta in parte non praticabile e privo di finiture.

Il cespite complessivamente necessita di ripristini e legittimazioni per la diversa distribuzione degli spazi interni, modifica delle facciate e della consistenza/superficie/forma del terrazzo (da legittimare/ripristinare). Tali problematiche rimarranno in capo al futuro acquirente che si assumerà, oltre all'onere di presentare una S.C.I.A. per opere già eseguite/da eseguirsi e a quanto altro richiesto dai pubblici uffici, tutti i rischi, i gravami ed i costi dell'operazione connessi, nonché l'impegno di presentare un nuovo accatastamento e ottenere i necessari e propedeutici N.O. degli enti preposti e sovraordinati (il cui rilascio spetta a cura esclusiva della P.A. e non è garantito in questa sede), essendosi tenuto conto dei relativi rischi e costi nella determinazione del valore di stima come si dirà in seguito, nonché dello stato di vetustà ed uso.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA RIALZATO (EDIFICIO SECONDARIO)

IN SEGUITO ALLE INDAGINI SVOLTE PRESSO LA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, ALLA RACCOLTA DI ATTI E VERIFICHE ESPLETATE NEGLI UFFICI TECNICI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA, ALLE RICERCHE CATASTALI, ALL'ANALISI DELLE DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO, ALL'ESAME DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E DEGLI ACCESSI AGLI ATTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I., NONCHÉ DELLE ISTANZE PRESENTATE PRESSO IL COMUNE DI ROMA RIGUARDANTI L'IMMOBILE OGGETTO DI TRATTAZIONE (PARTE DI UN PIU' AMPIO COMPLESSO EDILIZIO ARTICOLATO IN UNA CORTE COMUNE DI ACCESSO AD UN CORPO PRINCIPALE DOTATO DI LOCALE TECNICO ED AREA PERTINENZIALE, UN EDIFICIO SECONDARIO E UNA CABINA ELETTRICA ACEA, REALIZZATI AB ORIGINE SINE TITOLO) LA SCRIVENTE ESPONE QUI DI SEGUITO LE VICENDE E LE PRATICHE EDILIZIE CHE LO HANNO INTERESSATO NEL CORSO DEL TEMPO:

1) ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PROT. 86/112670/SOT.2 – CONC. ED. N. 287027 DEL 16/10/2002 (REGOLARIZZAZIONE CUBATURE).

In data 27/05/1986 veniva presentata con prot. 86/112670/sot.2 (prot. Circoscrizione V - Comune di Roma n. 9163 del 22/03/1986) ai sensi della Legge 47/85 (acclusa in allegato) presso la Ripartizione XV del Comune di Roma istanza di concessione edilizia in sanatoria (Mod. 47/85 D – opere ad uso non residenziale) diretta ad ottenere il condono edilizio per la realizzazione delle attività commerciali site nel complesso edilizio di via Macherio 118 (RM) per complessivi 853,98 mq.

In data 30/07/2002 presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma con pratica 667721 (n. 42877.1/2002) l'immobile assumeva l'identificativo di fg.117part.417/sub.501 (edificio ad attività industriale) graffato con part. 1674 (locale tecnico), part.1676/sub.1 (corte pertinenziale - B.C.N.C. alla part.417), cat. D/7, rendita catastale euro 9.420,00 (v. visura in allegato).

In data 27/09/2002 presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma con pratica 782764 (n. 49353.1/2002) l'immobile (costituito presso il C.d.F. in data 30/07/2002 al n. 12660 con pratica 667648 al fg.117/part.1675/cat.F3) assumeva con variazione (v. visure in allegato) per ultimazione fabbricato urbano e frazionamento l'identificativo di:

- fg.117part.1675/sub.502, cat. C/3 (laboratorio), cl.1, cons. 75 mq, rendita catastale euro 278,89.
- fg.117part.1675/sub.501, cat. C/1 (negozio), cl.10, cons. 61 mq, rendita catastale euro 1.994,19.

In data 16/10/2002 veniva rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 287027 (acclusa in allegato) di quanto realizzato abusivamente e chiesto di legittimare con istanza prot. 86/112670/sot.2, sulla base degli accatastamenti effettuati e depositati con il n. 49353/2002 (fg.117part.1675/sub.501/cat.C1) e con il n. 42877/2002 (fg.117part.417/sub.501/D7 graffato con part.1674 e part.1676/sub.1) per complessivi mq 853,98 ad USO COMMERCIALE.

Il fascicolo di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/112670/sot.2 veniva richiesto dalla scrivente presentando domanda di accesso ai documenti amministrativi a mezzo di SIPRE QI/2024/183242. Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Scopo Condono risultava:

-CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA datato 19/03/1986 redatto dall'Ing. **** Omissis **** di **** Omissis **** (accluso in allegato), relativo all'edificio principale compreso nel compendio edilizio con accesso da via Macherio 118.

-DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA' datata 17/03/1986 a firma della sig.ra **** Omissis **** esercente la potestà sul figlio minore **** Omissis **** che dichiarava realizzati nell'anno 1975 gli abusi relativi alle recinzioni dell'intero lotto ed al magazzino (di mq 52,68).

-PAGAMENTI EFFETTUATI CON RELATIVI CALCOLI E RICHIESTE.

-SCHEDA URBANISTICA.

-PERIZIA GIURATA a firma dell'Arch. **** Omissis **** (prot. 152411 del 16/10/2002) in cui veniva specificato

che le unità immobiliari interessate da condono erano tre di cui due negozi (particelle 417, 1674, 1676/sub.1 e part.1675/sub.501) con superficie commerciale pari a mq 853,98 (come da domanda di sanatoria) ed un magazzino (part.1675/sub.502) di 52,68 mq.

-DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

-ELABORATO GRAFICO E FOTOGRAFICO.

Il suddetto documento mostrava differenze in termini di consistenza, superficie, volume e destinazione d'uso rispetto agli atti catastali identificati con i numeri 49353/2002 (fg.117/part.1675/sub.501/cat.C1) e 42877/2002 (fg.117/part.417/sub.501/D7 graffato con part.1674 e part.1676/sub.1), che sono stati utilizzati come base per il rilascio del titolo in sanatoria. Di conseguenza, si ipotizza che la documentazione ricevuta dall'ufficio sia incompleta, in quanto risulta chiaro che l'istruttoria condotta dal Comune si sia avvalsa anche di informazioni non trasmesse a questo perito che spiegherebbero le incoerenze rilevate.

2) S.C.I.A. prot. CU/2015/60518 (RIPRISTINO).

In data 25/08/2015 per l'edificio secondario sito in via Macherio 118, veniva presentata dalla "**** Omissis ****" presso il Municipio XV (ex Mun. XX) la S.C.I.A. prot. CU/2015/60518 (fine lavori prot. CU/2015/64230 del 10/09/2015) per la demolizione parziale del fabbricato identificato con la part. 1675 del foglio 117 al fine di ripristinare quanto condonato e disatteso con la realizzazione di impropri ampliamenti. Nella pratica edilizia si dichiarava il fabbricato allo stato rustico, ovvero senza finiture, infissi ed impianti.

In data 18/11/2015 presso il Catasto dei fabbricati il bene, posto al piano terra rialzato, veniva variato con prot. RM0722826 (n. 209884.1/2015) per diversa distribuzione degli spazi interni assumendo l'identificativo di fg.117part.1675/sub.501, cat. C/1 (negozi), cl.10, cons. 61 mq, superficie catastale 81 mq, rendita catastale euro 1.994,19, articolandosi in unico vano commerciale e due piccole aree di accesso esterne a livello raggiungibili a mezzo di una scala ed una rampa.

I luoghi sono fatiscenti, con segni diffusi di ammaloramento e degrado che configurano l'immobile come "collabente". Non risultano tamponature, elementi di chiusura (infissi), finiture ed impianti con strutture approssimativamente realizzate. Il tutto risulta in balia delle intemperie con presenza di vegetazione nata spontaneamente. La struttura portante, sorretta da sostegni in ferro e puntelli non garantisce alcuna sicurezza dal punto di vista statico. La grafica catastale presenta disallineamenti murari, errato posizionamento dei pilastri e tamponature che di fatto sono demolite.

L'immobile necessita di verifiche statiche, opere di completamento (anche strutturali), ristrutturazione, conservazione, manutenzione, ripristino della consistenza così come legittimata con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287027/2002, il tutto a rischio, onere, carico, cura e spese dell'aggiudicatario essendosene tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Il livello di deterioramento compromette la possibilità di utilizzo, non garantendo le condizioni minime di

sicurezza, igiene e agibilità (di fatto non rilasciata).

**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO S1
(EDIFICIO SECONDARIO)**

IN SEGUITO ALLE INDAGINI SVOLTE PRESSO LA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, ALLA RACCOLTA DI ATTI E VERIFICHE ESPLETATE NEGLI UFFICI TECNICI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA, ALLE RICERCHE CATASTALI, ALL'ANALISI DELLE DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO, ALL'ESAME DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E DEGLI ACCESSI AGLI ATTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I., NONCHÉ DELLE ISTANZE PRESENTATE PRESSO IL COMUNE DI ROMA RIGUARDANTI L'IMMOBILE OGGETTO DI TRATTAZIONE (PARTE DI UN PIU' AMPIO COMPLESSO EDILIZIO ARTICOLATO IN UNA CORTE COMUNE DI ACCESSO AD UN CORPO PRINCIPALE DOTATO DI LOCALE TECNICO ED AREA PERTINENZIALE, UN EDIFICIO SECONDARIO E UNA CABINA ELETTRICA ACEA, REALIZZATI AB ORIGINE SINE TITOLO) LA SCRIVENTE ESPONE QUI DI SEGUITO LE VICENDE E LE PRATICHE EDILIZIE CHE LO HANNO INTERESSATO NEL CORSO DEL TEMPO:

1) ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PROT. 86/112670/SOT.3 – CONC. ED. N. 287009 DEL 16/10/2002 (REGOLARIZZAZIONE CUBATURE).

In data 27/05/1986 veniva presentata con prot. 86/112670/sot.3 (prot. Circostrizione V - Comune di Roma n. 9163 del 22/03/1986) ai sensi della Legge 47/85 (acclusa in allegato) presso la Ripartizione XV del Comune di Roma istanza di concessione edilizia in sanatoria (Mod. 47/85 D – opere ad uso non residenziale) diretta ad ottenere il condono edilizio per la realizzazione dell'attività sita nel complesso edilizio di via Macherio 118 (RM) per complessivi 52,68 mq.

In data 27/09/2002 presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma con pratica 782764 (n. 49353.1/2002) l'immobile (costituito presso il C.d.F. in data 30/07/2002 al n. 12660 con pratica 667648 al fg.117/part.1675/cat.F3) assumeva con variazione (v. visure in allegato) per ultimazione fabbricato urbano e frazionamento l'identificativo di:

- fg.117part.1675/sub.502, cat. C/3 (laboratorio), cl.1, cons. 75 mq, rendita catastale euro 278,89 (bene in trattazione).
- fg.117part.1675/sub.501, cat. C/1 (negozio), cl.10, cons. 61 mq, rendita catastale euro 1.994,19.

In data 16/10/2002 veniva rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 287009 (acclusa in allegato) di quanto realizzato abusivamente e chiesto di legittimare con istanza prot. 86/112670/sot.3, sulla base dell'accatastamento effettuato e depositato con il n. 49353/2002 (bene in trattazione censito al fg.117part.1675/sub.502/cat.C3) per complessivi mq 52,68 ad USO COMMERCIALE (di fatto laboratorio annesso e funzionale alla soprastante attività commerciale).

Il fascicolo di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/112670/sot.3 veniva richiesto dalla scrivente presentando domanda di accesso ai documenti amministrativi a mezzo di SIPRE QI/2024/183249. Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Scopo Condonò risultava:

-CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA datato 19/03/1986 redatto dall'Ing. **** Omissis **** di **** Omissis **** (accluso in allegato), relativo all'edificio principale compreso nel compendio edilizio con accesso da via Macherio 118.

-DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ datata 17/03/1986 a firma della sig.ra **** Omissis **** esercente la potestà sul figlio minore **** Omissis **** che dichiarava realizzati nell'anno 1975 gli abusi relativi alle recinzioni dell'intero lotto ed al magazzino (di mq 52,68).

-PAGAMENTI EFFETTUATI CON RELATIVI CALCOLI E RICHIESTE.

-SCHEDA URBANISTICA.

-PERIZIA GIURATA a firma dell'Arch. **** Omissis **** (prot. 152411 del 16/10/2002) in cui veniva specificato che le unità immobiliari interessate da condono erano tre di cui due negozi (particelle 417, 1674, 1676/sub.1 e part.1675/sub.501) con superficie commerciale pari a mq 853,98) ed un magazzino (part.1675/sub.502) di 52,68 mq.

-DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

-ELABORATO GRAFICO E FOTOGRAFICO.

2) S.C.I.A. prot. CU/2015/60518 (RIPRISTINO).

In data 25/08/2015 per l'edificio secondario sito in via Macherio 118, veniva presentata dalla "**** Omissis ****" presso il Municipio XV (ex Mun. XX) la S.C.I.A. prot. CU/2015/60518 (fine lavori prot. CU/2015/64230 del 10/09/2015) per la demolizione parziale del fabbricato identificato con la part. 1675 del foglio 117 al fine di ripristinare quanto condonato e disatteso con la realizzazione di impropri ampliamenti. Nella pratica edilizia si dichiarava il fabbricato allo stato rustico, ovvero senza finiture, infissi ed impianti.

In data 18/11/2015 presso il Catasto dei fabbricati il bene, posto al piano interrato, veniva variato con prot. RM0722826 (n. 209884.1/2015) per diversa distribuzione degli spazi interni assumendo l'identificativo di fg.117part.1675/sub.502, cat. C/3 (laboratorio), cl.1, cons. 75 mq, superficie catastale 107 mq, rendita catastale euro 278,89, articolandosi catastalmente ed in conformità con lo stato di fatto, salvo qualche disallineamento grafico, in due vani comunicanti ad uso laboratorio.

I luoghi sono fatiscenti, con segni diffusi di ammaloramento e degrado che configurano l'immobile come "collabente". Non risultano tamponature, elementi di chiusura (infissi), finiture ed impianti con strutture approssimativamente realizzate. Il tutto risulta in balia delle intemperie con presenza di vegetazione nata spontaneamente. La struttura portante, sorretta da sostegni in ferro e puntelli non garantisce alcuna sicurezza dal punto di vista statico.

L'immobile necessita di verifiche statiche, opere di completamento (anche strutturali), ristrutturazione, conservazione, manutenzione, ripristino della consistenza così come legittimata con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287009/2002, il tutto a rischio, onere, carico, cura e spese dell'aggiudicatario essendosene tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Il livello di deterioramento compromette la possibilità di utilizzo, non garantendo le condizioni minime di sicurezza, igiene e agibilità (di fatto non rilasciata).

BENE N° 6 - LOCALE TERRANEO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MACHERIO CIV. N. 118, PIANO TERRA (CABINA ELETTRICA ACEA)

Il manufatto, realizzato in muratura con copertura piana caratterizzata dalla nascita spontanea di erbe e piante selvatiche, è obsoleto e fatiscente. La pianta rettangolare dotata di unico ingresso (inaccessibile per disposizioni della stessa Acea) è conforme esternamente allo stato dei luoghi, salvo che per la presenza di manufatti murari addossati al fabbricato ed una tettoia in lamiera ondulata/grecata, sorretta da struttura metallica a copertura di un gruppo elettrogeno.

Si precisa che, sebbene la cabina di trasformazione elettrica A.C.E.A. sia indicata nei grafici allegati alle istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 86/112670/sott.1/2/3 (coerentemente con la planimetria catastale), dalle informazioni attualmente a disposizione del sottoscritto tecnico non risulta rilasciato alcun titolo edilizio rimanendo ogni valutazione in merito, non garantita in tale sede, di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione. Qualsiasi problematica e questione rispetto a quanto evidenziato, nonché la regolarizzazione e/o rimozione delle superfetazioni, come anche le necessarie opere manutentive e conservative, rimarranno a totale carico, cura e spese dell'aggiudicatario.

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Flavia civ. n. 72, piano terra

Piena proprietà su locale deposito/magazzino sito a Roma con accesso dal portone d'ingresso dello stabile posto al civico n. 72 di via Flavia, localizzato all'interno del cortile condominiale. L'edificio, ospitante esercizi commerciali sul fronte strada sovrastati da livelli residenziali, è situato nel XVII Rione del centro storico della città, quartiere Sallustiano, Municipio I, poco distante dalle stazioni della linea metropolitana "A" (fermate "Repubblica" e "Termini" nodo di scambio della Capitale) e "B" (fermata "Castro Pretorio"), ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli, oltre che situato vicino a numerosi luoghi di interesse storico/artistico, locali culinari, punti vendita ed a molteplici servizi. Il bene censito presso il C.d.F. al foglio 473, part. 158, sub. 8, z.c. 1, classe 8, categoria C/2, consistenza 26 mq, sup. cat. 34 mq, R.C. € 639,17, si articola catastalmente e di fatto in un unico vano terraneo finestrato con pianta quadrangolare e soffitto voltato. Confina con cortile comune, vano scala condominiale (sc. A), proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri. La liceità del fabbricato è accertata dal riscontro della sagoma dello stabile definita nel P.R.G. del Comune di Roma approvato con R.D.L. n. 981 in data 06/07/1931 testimoniando la grafica, come anche il certificato di agibilità rilasciato con il n. 44 in data 11/04/1916, l'esistenza dell'edificio in epoca antecedente alla Delibera n. 5261/34 quando con l'approvazione del "Regolamento Edilizio del Comune di Roma" veniva imposto nella Capitale l'ottenimento della propedeutica autorizzazione del Sindaco (prima non necessaria) per l'esecuzione di nuove costruzioni. L'immobile, risulta inoltre, registrato presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) con scheda n. 5933694 del 30/12/1939 a mezzo di ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Regio Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), attestante la preesistenza dell'immobile in epoca antecedente la LEGGE URBANISTICA n. 1150 del 17/08/1942, che, per la prima volta, regolava l'attività edilizia (art. 31) in tutto il territorio nazionale (non solo a Roma) introducendo per le nuove costruzioni l'ottenimento di una preventiva "licenza edilizia", circostanza che legittima, ai fini della detta legge, il cespite sotto il profilo edilizio-urbanistico e impone ai fini della regolarità del bene (come anche disposto dall'art. 9 bis - comma 1 bis del D.P.R. 380/01), un confronto dello stato attuale con la grafica catastale di primo impianto (1939) risultando, ora come allora, l'unità immobiliare conforme a quanto riscontrato in loco, seppur necessitante di opere manutentive e conservative visto lo stato di vetustà ed uso per cui sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima rimanendo i costi a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 473, Part. 158, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 68.850,00

Per la valutazione del bene oggetto di perizia, sono stati presi in considerazione i principali indicatori di mercato disponibili relativi agli immobili simili o assimilabili previo ragguaglio. In particolare, si è fatto riferimento ai dati forniti dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (BIR) e dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT, così da ottenere una panoramica aggiornata e rappresentativa dei valori correnti medi, con la precisazione che i borsini di riferimento, quali il BIR, vertono le proprie valutazioni su compravendite effettivamente stipulate sul mercato immobiliare.

Dall'analisi delle quotazioni OMI, emerge per locali commerciali un valore medio pari a €/mq 3.150,00, con una forbice che va da un minimo di €/mq 2.600,00 fino a un massimo di €/mq 3.700,00. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR) riporta un valore di €/mq 4.850,00 (min. €/mq 3.850,00 - max €/mq 5.850,00) per un valore medio di €/mq 4.000,00 che trattandosi di un locale ad uso deposito potrà essere decurtato di un 50% giungendo alla cifra di €/mq 2.000,00. Secondo le rilevazioni pubblicate dal sito BorsinoImmobiliare.it, il valore medio per locali magazzini è pari a €/mq 892,00, con un range che varia da un minimo di €/mq 630,00 fino a un massimo di €/mq 1.153,00. Dalla media ponderata dei valori sopra riportati si ricava un valore medio complessivo di €/mq 1.446,00 che potrà essere incrementato di un 30% in considerazione dell'altezza del locale voltato, della forma regolare, della facilità di accesso, della localizzazione all'interno di uno stabile d'epoca signorile, nonché di un ulteriore 15% in virtù della ridotta consistenza (il mercato delle compravendite registra un fenomeno abbastanza strano: più i cespiti sono piccoli più il loro prezzo per unità di superficie è elevato. Il paradosso è che i tagli grandi sono più difficile da venderli poiché costano da acquistare e da mantenere) e ridotto di un 5% per interventi manutentivi e conservativi dovuti alla vetustà ed uso del bene (intonaci e tinte fatiscenti, infissi obsoleti, perdita di complanarità del piano di calpestio), seppur considerato l'uso di magazzino/deposito, giungendo al valore unitario di stima di circa a € 2.024,40 per metro quadrato, arrotondato per esigenza di calcolo e semplificazione a €/mq 2025,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Roma (RM) - via Flavia civ. n. 72, piano terra	34,00 mq	2.025,00 €/mq	€ 68.850,00	100,00%	€ 68.850,00
				Valore di stima:	€ 68.850,00

Valore di stima: € 68.850,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	5,00	%
Ipotetiche spese condominiali non pagate a carico dell'aggiudicatario	2,00	%

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico)

Piena proprietà, inserita in un più ampio compendio immobiliare sito nel territorio di Roma, Municipio XV (ex Mun. XX), zona Labaro, con accesso da via Macherio civ. 118, destinata ad attività industriale/artigianale per la lavorazione delle carni (fg.117/part.417/sub.502), sviluppata al piano terra del corpo principale, dotata di corte pertinenziale (fg.117/part.1676/sub.1 - B.C.N.C. alla part.417) e locale tecnico autonomo (fg.117/part.1674). I beni risultano catastalmente graffiati nella categoria D7 (ovvero fabbricati realizzati o adattati per esigenze specifiche di attività industriali non suscettibili di diversa destinazione senza interventi strutturali di rilievo) con rendita catastale di € 9.420,00. Il cespite confina con distacco su via Macherio, corte comune d'accesso (fg.117/part.1676/sub.2-B.C.N.C.), distacco verso la part.418/fg.117, salvo altri. Il complesso edilizio, con accesso dall'area comune (fg.117/part.1676/sub.2) a tutti gli immobili che lo compongono (B.C.N.C. alle particelle 417-1792-1675-1674 del fg.117), comprende oltre al bene in trattazione, uffici posti al piano primo dell'edificio principale (fg.117/part.417/sub.503/cat.A10), un secondo fabbricato con destinazione commerciale al piano terra rialzato (fg.117/part.1675/sub.501/cat.C1) e laboratori al piano interrato (fg.117/part.1675/sub.502/cat.C3), nonché una Cabina Elettrica Acea (fg.117/part.1792/cat.D1). Il fabbricato comprendente il cespite de quo, dichiarato abitabile con certificato 2169 del 22/10/2002, venne realizzato sine titolo e legittimato nella originaria consistenza (fg.117/part.417/sub.501/D7/PT-P1) e volumetria con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287027 del 16/10/2002 (istanza prot. 86/112670/sot.2). Successivamente per presunte opere interne venne presentata la C.I.L.A. prot. CU/2003/24021 ai sensi dell'art. 26 L.47/85 (doc. smarrita dal Comune di Roma) e la C.I.L.A. prot. CU/2016/61589 per il frazionamento senza opere con separazione del piano primo dal piano terra, assumendo l'unità in trattazione l'attuale identificativo catastale di fg.117/part.417/sub.502 (fabbricato industriale) già sub. 501, graffiato con fg.117/part.1676/sub.1 (corte) e fg.117/part.1674 (locale tecnico), z.c. 6, cat. D/7, senza consistenza, rendita euro 9.420,00, piano terra, via Macherio 118, seppur presenti difformità tra quanto legittimato e la grafica riportata nella pratica edilizia di suddivisione dei livelli in termini di volumetria e disposizione interna. Sostanzialmente, dal rilievo fotografico, dagli elaborati descrittivi, dagli accatastamenti e dal certificato di idoneità statica acclusi alla istanza di condono prot. 86/112670 l'ingresso allo stabilimento (ove tutt'oggi si svolge l'attività di trasformazione e lavorazione cibo), avveniva da una pensilina in ferro, posta sopra un piano di carico e scarico, impropriamente dichiarata nell'ante operam della C.I.L.A. CU/2016/61589 tamponata, unitamente ad una limitrofa porzione in difformità dal titolo rilasciato. L'immobile ad uso artigianale/industriale è costituito catastalmente da ingresso con antistante piccolo portico, tre disimpegni, otto celle frigorifere, sei ambienti destinati alla trasformazione e lavorazione degli alimenti, un ufficio (con parete traslata rispetto alla grafica censuaria), due bagni con antibagno (ove una piccola nicchia non è rappresentata nella planimetria catastale), un locale spogliatoio dotato di servizi igienici e docce (ricavate con l'installazione di pareti mobili non riportate catastalmente), due aree filtro dedicate allo scarico e carico merci (impropriamente tamponate), due manufatti tecnici adiacenti all'edificio principale e un'area esterna pertinenziale provvista di un piccolo fabbricato autonomo adibito a locale tecnico (con pianta quadrangolare, diverso dalla grafica catastale per la posizione della porta e per la realizzazione di una nuova finestra). La configurazione catastale rispecchia lo stato attuale rilevato, salvo quanto già evidenziato e alcune modifiche di porte/finestre (variazione dei prospetti in prossimità dei manufatti tecnici e delle aree di carico/scarico merci), la presenza di un setto dotato di apertura finestrata per il controllo degli ambienti e di un vano porta verso la scala interna. Il cespite complessivamente necessita di ripristini e legittimazioni per la diversa distribuzione degli spazi interni, modifica delle facciate ed ampliamenti volumetrici non autorizzati (da ripristinare). Tali problematiche rimarranno in capo al futuro acquirente che si assumerà, oltre all'onere di presentare una S.C.I.A. per opere già

eseguite/da eseguirsi e a quanto altro richiesto dai pubblici uffici, tutti i rischi, i gravami ed i costi dell'operazione connessi, nonché l'impegno di presentare un nuovo accatastamento e ottenere i necessari e propedeutici N.O. degli enti preposti e sovraordinati (il cui rilascio spetta a cura esclusiva della P.A. e non è garantito in questa sede), essendosi tenuto conto dei relativi rischi e costi nella determinazione del valore di stima come si dirà in seguito, nonché dello stato di vetustà ed uso, delle necessarie verifiche, opere e azioni inerenti l'ubicazione dei confini e delle relative recinzioni (che seppur legittimate con Concessione edilizia in sanatoria n. 287008 del 16/10/2002 a seguito dell'istanza di condono prot. 86/112670/sot.1, necessitano di accertamenti topografici).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 417, Sub. 502, Zc. 6, Categoria D7, Graffato part.1674 e part.1676/sub.1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 950.000,00

Per la valutazione del bene oggetto di perizia, sono stati presi in considerazione i principali indicatori di mercato disponibili relativi agli immobili simili. In particolare, si è fatto riferimento ai dati forniti dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (BIR) e dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT (con la precisazione che la BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI non riporta indicatori per la categoria in trattazione), così da ottenere una panoramica aggiornata e rappresentativa dei valori correnti medi, con la precisazione che i borsini di riferimento vertono, quali il BIR, le proprie valutazioni su compravendite effettivamente stipulate sul mercato immobiliare.

Dall'analisi delle quotazioni del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR) emerge per locali artigianali (I fascia) un valore pari a €/mq 2.000,00 e per complessi di attività terziaria industriale un valore pari a €/mq 950,00 per un valore medio di €/mq 1.475,00. Secondo le rilevazioni pubblicate dal sito BorsinoImmobiliare.it, il valore medio per laboratori è pari a €/mq 590,00 con una forbice che va da un minimo di €/mq 423,00 fino a un massimo di €/mq 757,00 e per attività commerciali pari a €/mq 1.170,00 (min. €/mq 898,00 - max €/mq 1.441,00) per un valore medio di €/mq 880,00. Dalla media ponderata dei valori sopra riportati si ricava un valore di €/mq 1.177,50 che potrà essere decrementato di un 10% in considerazione della grande estensione dell'immobile e di un ulteriore 5% per la necessità di intervenire con opere conservative anche delle parti comuni giungendo a €/mq 1.000,87 arrotondato per esigenze di calcolo e semplificazione a €/mq 1.000,00.

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)
Ufficio in piena proprietà, inserito in un più ampio compendio immobiliare sito nel territorio di Roma, Municipio XV (ex Mun. XX), zona Labaro, con accesso da via Macherio civ. 118, posto al piano primo del corpo principale dichiarato abitabile con certificato 2169/02. Realizzato sine titolo il bene risulta legittimato ai sensi della Legge 47/85 con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287027/2002, nonché C.I.L.A. CU/2003/24021 e C.I.L.A. CU/2016/61589 sulla cui base è stata depositata l'ultima planimetria catastale. Il compendio edilizio, con accesso da un'area comune (fg.117/part.1676/sub.2) a tutti gli immobili che lo compongono (B.C.N.C. alle particelle 417-1792-1675-1674 del fg.117), comprende oltre al bene in trattazione (fg.117/part.417/sub.503), un'unità immobiliare (fg.117/part.417/sub.502) destinata ad attività industriale/artigianale (lavorazione carni) al piano terra dell'edificio principale, comprensiva di corte pertinenziale (fg.117/part.1676/sub.1 - B.C.N.C. alla part.417) e locale tecnico autonomo (fg.117/part.1674), un secondo fabbricato con destinazione commerciale al piano terra rialzato (fg.117/part.1675/sub.501/cat.C1) e laboratori al piano interrato (fg.117/part.1675/sub.502/cat.C3), nonché una Cabina Elettrica Acea (fg.117/part.1792/cat.D1). Il bene, posto al P1, identificato presso il C.d.F. al foglio 117, part. 417, sub.503, z.c.6, cat.A10, cl.1, cons. 9,5 vani, sup. cat. 258,00 mq, R.C. € 6.967,00, confina con distacco su via Macherio, corte esterna (fg.117/part.1676/sub.1) su più lati, salvo altri, componendosi da una scala di accesso dal piano terra, ingresso, disimpegno, sette locali ad uso ufficio di cui uno collegato ad una porzione di sottotetto non

abitabile (attualmente utilizzata impropriamente come magazzino), piccola cucina, bagno con antibagno e terrazza a livello. La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dell'immobile, salvo alcuni disallineamenti grafici, la mancanza nel disegno di due pilastri, lo spostamento della parete dell'area cottura, taluni spessori murari, il diverso dimensionamento e posizionamento di una finestra, oltre alla minore consistenza del terrazzo, che risulta in parte non praticabile e privo di finiture. Il cespite complessivamente necessita di ripristini e legittimazioni per la diversa distribuzione degli spazi interni, modifica delle facciate e della consistenza/superficie/forma del terrazzo (da legittimare/ripristinare). Tali problematiche rimarranno in capo al futuro acquirente che si assumerà, oltre all'onere di presentare una S.C.I.A. per opere già eseguite/da eseguirsi e a quanto altro richiesto dai pubblici uffici, tutti i rischi, i gravami ed i costi dell'operazione connessi, nonché l'impegno di presentare un nuovo accatastamento e ottenere i necessari e propedeutici N.O. degli enti preposti e sovraordinati (il cui rilascio spetta a cura esclusiva della P.A. e non è garantito in questa sede), essendosi tenuto conto dei relativi rischi e costi nella determinazione del valore di stima come si dirà in seguito, nonché dello stato di vetustà ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 417, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 364.000,00

Per la valutazione del bene oggetto di perizia, sono stati presi in considerazione i principali indicatori di mercato disponibili relativi agli immobili simili. In particolare, si è fatto riferimento ai dati forniti dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (BIR) e dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT (con la precisazione che la BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI non riporta indicatori per la categoria in trattazione), così da ottenere una panoramica aggiornata e rappresentativa dei valori correnti medi, con la precisazione che i borsini di riferimento vertono, quali il BIR, le proprie valutazioni su compravendite effettivamente stipulate sul mercato immobiliare.

Dall'analisi delle quotazioni del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR) emerge per uffici un valore pari a €/mq 1.650,00. Secondo le rilevazioni pubblicate dal sito BorsinoImmobiliare.it, il valore medio è pari a €/mq 1.869,00 con una forbice che va da un minimo di €/mq 1.426,00 fino a un massimo di €/mq 2.311,00. Dalla media ponderata dei valori sopra riportati si ricava un valore di €/mq 1.759,50 che potrà essere decrementato di un 5% in considerazione della estensione dell'immobile (il mercato delle compravendite registra un fenomeno abbastanza strano: più i cespiti sono piccoli più il loro prezzo per unità di superficie è elevato. Il paradosso è che i tagli grandi sono più difficile da venderli poiché costano da acquistare e da mantenere) e di un ulteriore 15% per la necessità di intervenire con opere conservative anche delle parti comuni (si segnalano copiose infiltrazioni attive provenienti dal soprastante lastrico solare di copertura con ammaloramenti dell'intonaco del bene in trattazione che presenta porzioni di intradosso lesionate, con distacchi e cedimenti diffusi) giungendo a €/mq 1.407,60 arrotondato per esigenze di calcolo e semplificazione a €/mq 1.410,00.

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario)

Quota pari all'intero diritto di piena proprietà su locale commerciale ubicato a Roma (RM), Via Macherio n. 118, al piano terra rialzato. L'immobile è inserito all'interno di un complesso edilizio di maggior dimensione, accessibile mediante un'area comune (fg.117/part.1676/sub.2 - B.C.N.C. alle particelle 417-1972-1675-1674), composto da un corpo principale (sviluppato su due livelli oltre al piano di copertura, munito di autonomo locale tecnico e corte pertinenziale esclusiva), un secondo edificio a doppio livello con piano terra rialzato (immobile oggetto della presente descrizione) destinato ad uso commerciale (fg.117/part.1675/sub.501/cat.C1/z.c.6/cl.10, consistenza 61 mq, superficie catastale 81,00 mq, rendita catastale € 1.994,19) e laboratorio al piano interrato (fg.117/part.1675/sub.502/cat.C3), nonché una cabina elettrica Acea (fg.117/part.1792/cat.D1). Il

cespite staggitto costituito da un vano commerciale e due piccole aree di accesso esterne a livello raggiungibili a mezzo di una scala ed una rampa, confina con corte comune su quattro lati (fg.117/part.1676/sub.2-B.C.N.C. alle particelle 417-1792-1675-1674). Ab origine, realizzato sine titolo, venne legittimato ai sensi della Legge 47/85 con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287027 del 16/10/2002 (istanza di condono prot. 86/112670/sot.2). A seguito della realizzazione di impropri ampliamenti è stato parzialmente demolito con S.C.I.A. prot. CU/2015/60518 (fine lavori prot. CU/2015/64230 del 10/09/2015) configurandosi nell'attuale stato. I luoghi sono fatiscenti, con segni diffusi di ammaloramento e degrado. Non risultano tamponature, elementi di chiusura (infissi), finiture ed impianti con strutture approssimativamente realizzate. Il tutto risulta in balia delle intemperie con presenza di vegetazione nata spontaneamente. La struttura portante, sorretta da sostegni in ferro e puntelli non garantisce alcuna sicurezza dal punto di vista statico. La grafica catastale presenta disallineamenti murari, errato posizionamento dei pilastri e tamponature che di fatto sono demolite. L'immobile necessita di verifiche statiche, opere di completamento (anche strutturali), ristrutturazione, conservazione, manutenzione, ripristino della consistenza così come legittimata con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287027/2002, il tutto a rischio, onere, carico, cura e spese dell'aggiudicatario essendosene tenuto conto nella determinazione del valore di stima. Il livello di deterioramento compromette la possibilità di utilizzo, non garantendo le condizioni minime di sicurezza, igiene e agibilità (di fatto non rilasciata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 1675, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 81.000,00

Per la valutazione del bene oggetto di perizia, sono stati presi in considerazione i principali indicatori di mercato disponibili relativi agli immobili simili. In particolare, si è fatto riferimento ai dati forniti dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (BIR), dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI e dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT, così da ottenere una panoramica aggiornata e rappresentativa dei valori correnti medi, con la precisazione che i borsini di riferimento vertono le proprie valutazioni, quali il BIR, su compravendite effettivamente stipulate sul mercato immobiliare.

Dall'analisi delle quotazioni OMI, emerge per le destinazioni commerciali un valore medio pari a €/mq 1.875,00, con una forbice che va da un minimo di €/mq 1.550,00 fino a un massimo di €/mq 2.200,00. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR) riporta per immobili a uso ufficio un valore di €/mq 2.000,00. Secondo le rilevazioni pubblicate dal sito BorsinoImmobiliare.it, il valore medio risulta pari a €/mq 1.170,00, con un range che varia da un minimo di €/mq 898,00 fino a un massimo di €/mq 1.441,00. Dalla media ponderata dei valori sopra riportati si ricava un valore complessivo di €/mq 1.681,66 ed in virtù del fatiscente stato d'uso e delle incertezze sulla statica dell'immobile verrà decurtato di una percentuale pari al 35% giungendo alla cifra di €/mq 1.093,07, che, per esigenze di calcolo e semplificazione, viene arrotondato a €/mq 1.095,00.

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)
Quota pari all'intero diritto di piena proprietà su locale laboratorio ubicato a Roma (RM), Via Macherio n. 118, al piano interrato. L'immobile è inserito all'interno di un complesso edilizio di maggior dimensione, accessibile mediante un'area comune (fg.117/part.1676/sub.2 - B.C.N.C. alle particelle 417-1972-1675-1674), composto da un corpo principale (sviluppato su due livelli oltre al piano di copertura, munito di autonomo locale tecnico e corte pertinenziale esclusiva), un secondo edificio a doppio livello con piano terra rialzato destinato ad uso commerciale (fg.117/part.1675/sub.501/cat.C1) e laboratorio (immobile oggetto della presente descrizione) al piano interrato (fg.117/part.1675/sub.502/cat.C3/z.c.6/cl.1, consistenza 75 mq, sup. cat. 107,00 mq, R.C. € 278,89), nonché una cabina elettrica Acea (fg.117/part.1792/cat.D1). Il cespite staggitto costituito catastalmente in due vani comunicanti ad uso laboratorio che, salvo qualche disallineamento grafico è conforme allo stato di fatto, confina con corte comune su quattro lati (fg.117/part.1676/sub.2-

B.C.N.C. alle particelle 417-1792-1675-1674) che ne consente l'accesso grazie all'andamento scosceso dell'orografia del suolo. Ab origine, realizzato sine titolo, venne legittimato nella consistenza ai sensi della Legge 47/85 con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287009 del 16/10/2002 (istanza di condono prot. 86/112670/sot.3). A seguito della realizzazione di impropri ampliamenti è stato parzialmente demolito con S.C.I.A. prot. CU/2015/60518 (fine lavori prot. CU/2015/64230 del 10/09/2015) configurandosi nell'attuale stato. I luoghi sono fatiscenti, con segni diffusi di ammaloramento e degrado. Non risultano tamponature, elementi di chiusura (infissi), finiture ed impianti con strutture approssimativamente realizzate. Il tutto risulta in balia delle intemperie con presenza di vegetazione nata spontaneamente. La struttura portante, sorretta da sostegni in ferro e puntelli non garantisce alcuna sicurezza dal punto di vista statico. L'immobile necessita di verifiche statiche, opere di completamento (anche strutturali), ristrutturazione, conservazione, manutenzione, ripristino della consistenza così come legittimata con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287009/2002, il tutto a rischio, onere, carico, cura e spese dell'aggiudicatario essendosene tenuto conto nella determinazione del valore di stima. Il livello di deterioramento compromette la possibilità di utilizzo, non garantendo le condizioni minime di sicurezza, igiene e agibilità (di fatto non rilasciata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 1675, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 114.500,00

Si rimanda a quanto già descritto nel presente capitolo relativamente al "Bene n.4", appartenente al medesimo lotto di vendita con la precisazione che la superficie di tale bene risulta già ragguagliata come si evince nel capitolo "consistenza immobile".

- **Bene N° 6** - Locale terraneo ubicato a Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea)

Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà di locale terraneo ad uso Cabina Elettrica Acea (n. 18096) sito in Roma (RM), compreso nel complesso edilizio con ingresso da via Macherio civ. 118, identificato catastalmente al fg.117/part.1792, z.c.6, cat. D/1 (opificio), R.C. € 201,24 con pianta rettangolare dotata di unico ingresso (inaccessibile per disposizioni della stessa Acea) conforme esternamente allo stato dei luoghi, salvo che per la presenza di manufatti murari addossati al fabbricato ed una tettoia in lamiera ondulata/grecata, sorretta da struttura metallica a copertura di un gruppo elettrogeno. Il bene in trattazione confina su tre lati con corte comune alle particelle 417-1792-1675-1674 (fg.117/part.1676/sub.2/B.C.N.C.) e su un lato con area pertinenziale alla particella 417 (fg.117/part.1676/sub.1/B.C.N.C.) del foglio 117. Il manufatto, realizzato in muratura con copertura piana caratterizzata dalla nascita spontanea di erbe e piante selvatiche, è obsoleto e fatiscente. In riferimento alla cabina di trasformazione elettrica A.C.E.A., si precisa che, sebbene essa sia indicata nei grafici allegati alle istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 86/112670/sott.1/2/3 (coerentemente con la planimetria catastale), dalle informazioni attualmente a disposizione del sottoscritto tecnico non risulta rilasciato alcun titolo edilizio rimanendo ogni valutazione in merito, non garantita in tale sede, di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione. Qualsiasi problematica e questione rispetto a quanto evidenziato, nonché la regolarizzazione e/o rimozione delle superfetazioni, come anche le necessarie opere manutentive e conservative, rimarranno a totale carico, cura e spese dell'aggiudicatario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 1792, Zc. 6, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.500,00

Dall'analisi delle quotazioni pubblicate dal sito BorsinoImmobiliare.it, il valore medio per locali assimilabili al bene de quo risulta pari a €/mq 484,00 (con un range che varia da un minimo di €/mq 342,00 fino a un massimo di €/mq 627,00) che potrà essere decurtato di un 20% in virtù della destinazione a Cabina Acea e della necessità di operare interventi manutentivi e conservativi ottenendo la cifra di €/mq 387,20 arrotondata per esigenze di calcolo e semplificazione a €/mq 387,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Complesso industriale Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (corpo principale, corte, loc. tecnico)	950,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 950.000,00	100,00%	€ 950.000,00
Bene N° 3 - Ufficio Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano 1 (corpo principale)	258,00 mq	1.410,00 €/mq	€ 364.000,00	100,00%	€ 364.000,00
Bene N° 4 - Negozio Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra rialzato (edificio secondario)	74,00 mq	1.095,00 €/mq	€ 81.000,00	100,00%	€ 81.000,00
Bene N° 5 - Laboratorio Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano S1 (edificio secondario)	104,50 mq	1.095,00 €/mq	€ 114.500,00	100,00%	€ 114.500,00
Bene N° 6 - Locale terraneo Roma (RM) - via Macherio civ. n. 118, piano terra (cabina elettrica Acea)	26,91 mq	387,00 €/mq	€ 10.500,00	100,00%	€ 10.500,00
				Valore di stima:	€ 1.520.000,00

Valore di stima: € 1.520.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	5,00	%
Irregolarità riscontrate. Sono necessari ripristini, manutenzioni e/o legittimazioni, se autorizzate dalla P.A. (vedi perizia)	15,00	%

Valore finale di stima: € 1.200.000,00

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 09/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellosi Tiziana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - LOTTO 1-2_01.PERIZIA VERSIONE PRIVACY
- ✓ Estratti di mappa - LOTTO 1_02. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE fg. 473 part 158
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 1_03. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 473 part. 158 sub. 8 - catasto fabbricati
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 1_04. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 473 part. 158 sub. 8
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 1_05. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 473 part. 158 sub. 19 - APPARTAMENTO PORTIERE - catasto fabbricati
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 1_06. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 473 part. 158 sub. 19
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1_07. Proposta al Consiglio Comunale n. 97 del 08.05.1885 – ATTRIBUZIONE VIA FLAVIA
- ✓ Atto di provenienza - LOTTO 1_08. ATTO DI DONAZIONE rep. 3543 del 31.12.1990
- ✓ Atto di provenienza - LOTTO 1_09. DECRETO DI TRASF. IMMOBILE + NOTA TRASCRIZ. form. 1857 del 13.01.2011
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1_10. contratto comodato via Flavia
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1_11. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
- ✓ Foto - LOTTO 1_12. RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1_13. REGOLAMENTO CONDOMINIO e specifiche Amministratore
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - LOTTO 1_14. ABITABILITA' n. 44 del 1916
- ✓ Estratti di mappa - LOTTO 2_15. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE fg. 117
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2_16. ELABORATO PLANIMETRICO fg. 117 part 1676
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2_17. ELENCO SUBALTERNI fg. 117 part 1676
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2_18. ELABORATO PLANIMETRICO fg. 117 part 417
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2_19. ELENCO SUBALTERNI fg. 117 part 417
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2_20. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 117 part. 1675 soppressa - catasto fabbricati

- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2_21. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 117 part. 1675 sub. 501 - catasto fabbricati
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2_22. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 117 part. 1675 sub. 502 - catasto fabbricati
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2_23. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 117 part. 1792 - catasto fabbricati
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2_24. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 117 part. 417_1674_1675 sub. 502_1 - catasto fabbricati
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2_25. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 117 part. 417 sub. 503 - catasto fabbricati
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2_26. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 117 part. 1676 sub. 2 - B.C.N.C.
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2_27. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 117 part. 581 soppressa - catasto terreni
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 2_28. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 117 part. 1675 sub. 501 del 2002
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 2_29. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 117 part. 1675 sub. 501 - ultima planimetria in atti
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 2_30. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 117 part. 1675 sub. 502 del 2002
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 2_31. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 117 part. 1675 sub. 502 - ultima planimetria in atti
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 2_32. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 117 part. 1792
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 2_33. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 117 part. 417 sub. 503 - ultima planimetria in atti
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 2_34. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 117 part. 417 sub. 502 del 2016
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 2_35. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 117 part. 417 sub. 501 del 1986
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 2_36. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 117 part. 417 sub. 501 del 2002
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2_37. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 117 part. 1676 - catasto terreni
- ✓ Atto di provenienza - LOTTO 2_38. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 17223 del 11.03.1986 - SUCCESSIONE
- ✓ Atto di provenienza - LOTTO 2_39. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 19949 del 28.11.2002
- ✓ Atto di provenienza - LOTTO 2_40. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 87835 del 20.12.2002
- ✓ Atto di provenienza - LOTTO 2_41. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 82801 del 24.11.2011
- ✓ Atto di provenienza - LOTTO 2_42. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 27888 del 12.02.2016
- ✓ Altri allegati - LOTTO 2_43. locazione via Macherio

- ✓ Concessione edilizia - LOTTO 2_44. ISTANZA CONCESSIONE 86-112670-1 + CONCESSIONE EDILIZIA 287008_2002
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - LOTTO 2_45. CERTIFICATO AGIBILITA' 2169_2002
- ✓ Concessione edilizia - LOTTO 2_46. ISTANZA CONCESSIONE 86-112670-2 + CONCESSIONE EDILIZIA 287027_2002 + CERTIFICATO AGIBILITA' 2169_2002
- ✓ Concessione edilizia - LOTTO 2_47. ISTANZA CONCESSIONE 86-112670-3 + CONCESSIONE EDILIZIA 287009_2002
- ✓ Altri allegati - LOTTO 2_48. S.C.I.A. 60518 del 25.08.2015
- ✓ Altri allegati - LOTTO 2_49. C.I.L.A. CU_2016_61589 e CU_2003_24021
- ✓ Altri allegati - LOTTO 2_50. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA fg.117-p.417_sub.502-part.1674-p.1676_sub.1
- ✓ Altri allegati - LOTTO 2_51. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA fg.117_part.1674
- ✓ Altri allegati - LOTTO 2_52. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA fg. 117 - part. 417 - sub. 503
- ✓ Altri allegati - LOTTO 2_53. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA fg. 117 - part. 1675 - sub. 501
- ✓ Altri allegati - LOTTO 2_54. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA fg. 117 - part. 1675 - sub. 502
- ✓ Altri allegati - LOTTO 2_55. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA fg.117_part.1792
- ✓ Foto - LOTTO 2_56. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.117-p.417_sub.502-part.1674-p.1676_sub.1
- ✓ Foto - LOTTO 2_57. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.117_part.1674
- ✓ Foto - LOTTO 2_58. RILIEVO FOTOGRAFICO fg. 117 - part. 417 - sub. 503
- ✓ Foto - LOTTO 2_59. RILIEVO FOTOGRAFICO fg. 117 - part. 1675 - sub. 501
- ✓ Foto - LOTTO 2_60. RILIEVO FOTOGRAFICO fg. 117 - part. 1675 - sub. 502
- ✓ Foto - LOTTO 2_61. RILIEVO FOTOGRAFICO fg.117_part.1792
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1-2_62. ispezione ipotecaria esecutato
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1-2_63. nota trascrizione form. 3885 del 26.03.2014 - altro bene
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1-2_64. nota trascrizione form. 5670 del 24.01.2020 - altro bene


MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

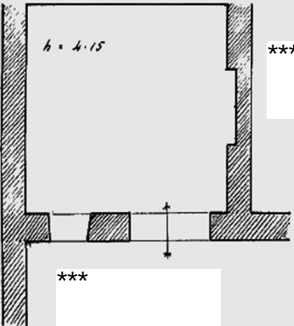
 [Redacted Area]
 Segnate, cognome, nome, professione del suo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)
 COMUNE _____
 di _____
 Talloncino di riscontro
 DELLA
SCHEDA NUMERO

5933694

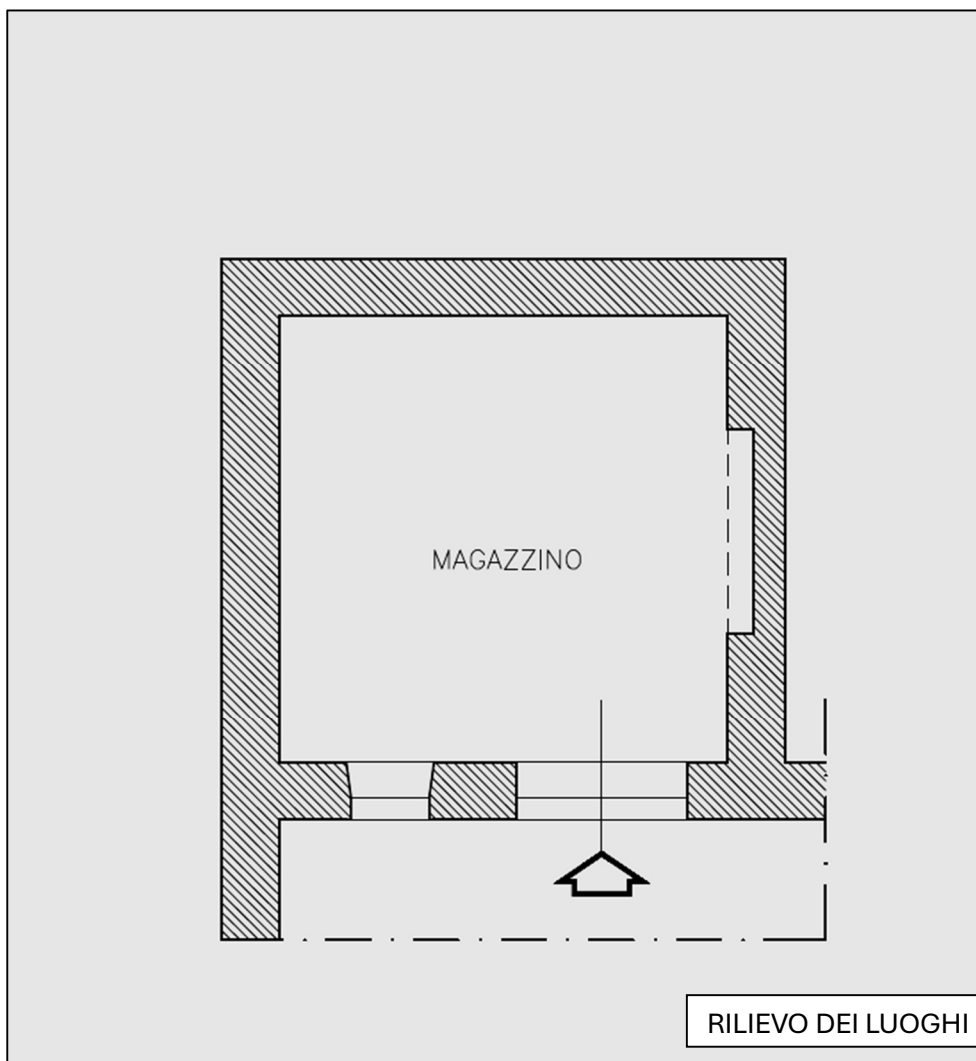
p.t.

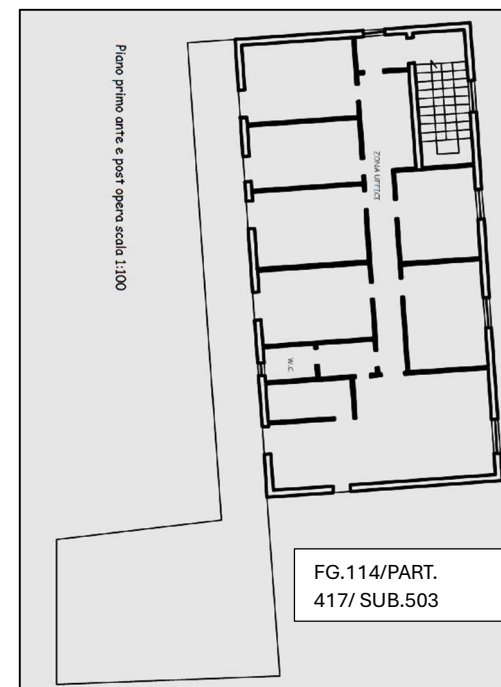
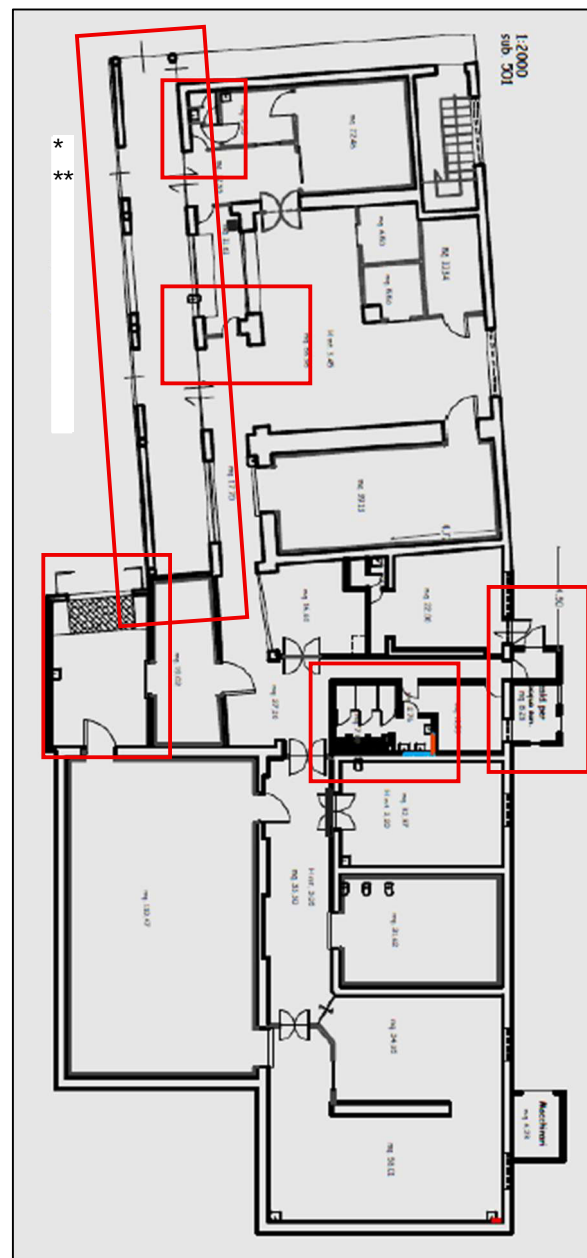
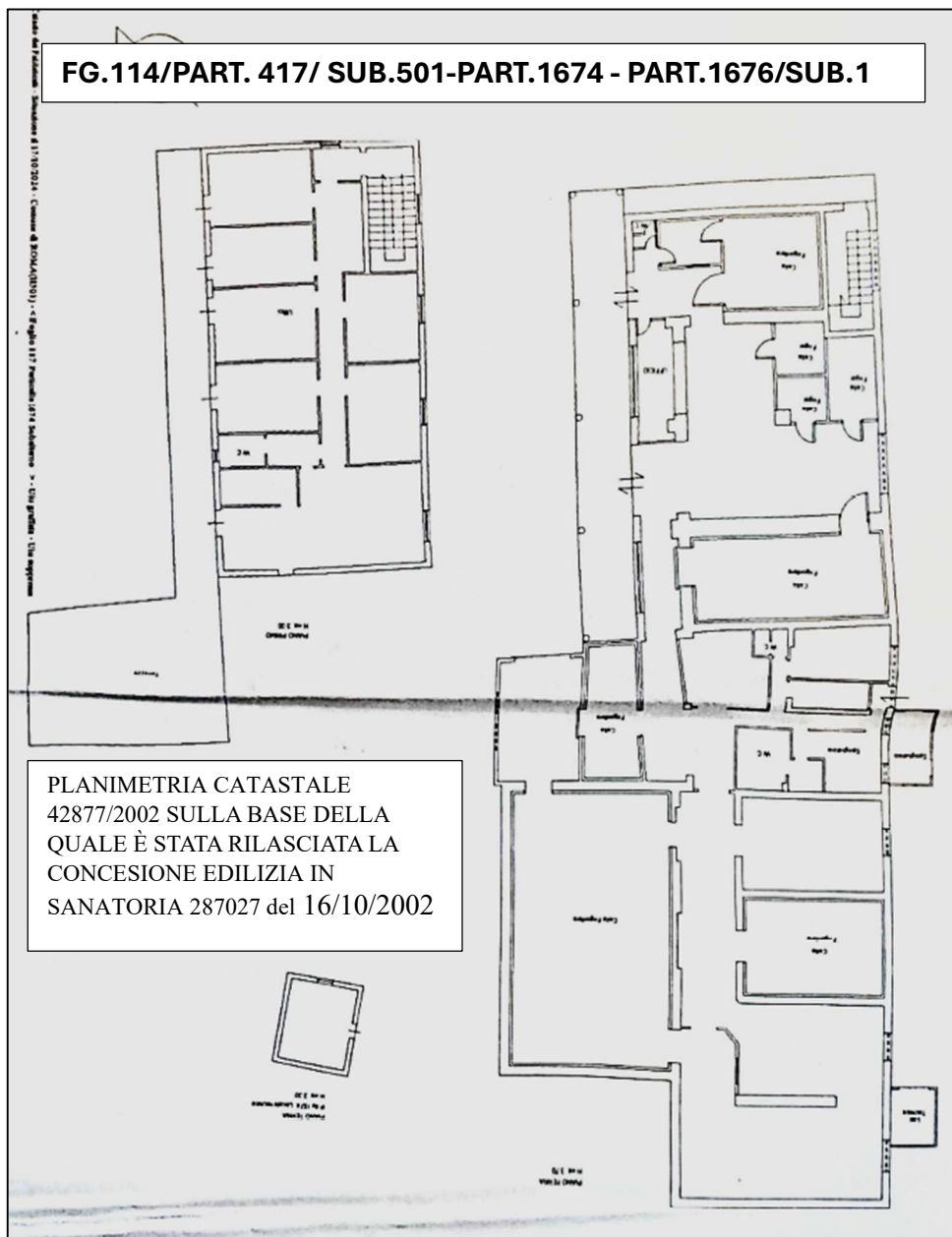
 *
 *



150/18

PLANIMETRIA CATASTRALE





C.I.L.A. U/2016/61589

DIFFORMITA' RISPETTO A
QUANTO CONCESSIONATO IN
SANATORIA

FG.114/PART. 417/ SUB.502-PART.1674 -
PART.1676/SUB.1

ATTIVITA' INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

PIANO TERRA

H mt. 3.70

Distacco verso p.lla 418

PLANIMETRIA
CATASTALE
FG.114/PART. 417/
SUB.502-PART.1674 -
PART.1676/SUB.1
RELATIVA ALLA CILA
CU/2016/61589

PIANO TERRA
PART. 1674, L. 1676
H mt. 2.30

Distacco verso Via Macherio

UFFICIO PIANO PRIMO H mt. 3.00

DIFFORMITA' RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI

Distacco verso p.lla 418

PLANIMETRIA CATASTALE
FG.114/PART. 417/ SUB.503
RELATIVA ALLA CILA
CU/2016/61589

PIANO TERRA H mt. 3.00

distacco su
altra u.i.u.

Distacco su corte esclusiva sub. 502

