

Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Romolo CIUFOLINI

PROC. 53/2022 unito con 530/2023 e 651/2024

Promossa da:

Contro:

Esperto Stimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti

Custode: Avvocato Laura Moreno

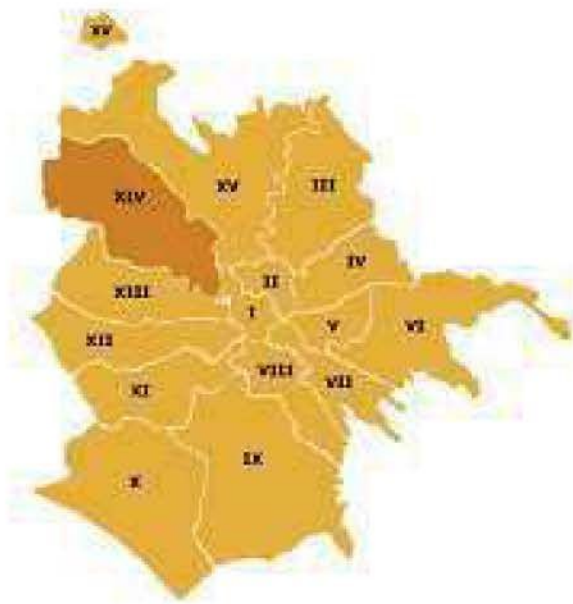
RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare Proc. 53/2022 unito con 530/2023 e 651/2024



Municipio XIV



Immobile avente categoria catastale D/7 (attività industriale), Via Chivasso n.3



INCARICO

All'udienza del 10.08.2022, la sottoscritta Arch. Cristiana Pacchiarotti, con studio in Via Gregorio VII, 00165 Roma (RM), e-mail: cristipacchiarotti@gmail.com, PEC: c.pacchiarotti@pec.archrm.it, Tel. 3389114093, veniva nominata Esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c. In data 12.09.2022 accettava formalmente l'incarico e prestava giuramento secondo le modalità di rito. Al fine di adempiere al mandato conferito, la sottoscritta Esperto Stimatore, a seguito dell'avviso al debitore esecutato da parte del Custode Giudiziario nominato, ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata in data 06.03.2023 e successivamente in data 11.04.2025, procedendo alle verifiche metriche e fotografiche dell'immobile. Sulla base degli elementi rilevati in sede di sopralluogo, e dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti, nonché effettuato le necessarie visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, presso gli uffici catastali competenti, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e l'Ufficio del Condo Edilizio, si espone di seguito il risultato dell'attività estimativa svolta.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Chivasso n.3, interno A, piano T (Coord. Geografiche: 41,93728°N12,34640°E)



Web-Gis



DESCRIZIONE

Il bene in esame è un edificio classificato nella categoria catastale D/7, che comprende fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni. L'immobile è composto da un edificio adibito a uffici, sviluppato su un unico livello, e da un capannone industriale adiacente, destinato a magazzini e depositi. L'immobile si trova nel Municipio XIV, in una zona prevalentemente agricola, ma in cui sono presenti anche altri edifici a destinazione industriale. Fino ai primi anni del XX secolo, quest'area faceva parte dell'Agro Romano ed era scarsamente abitata, caratterizzata da casupole sparse e piccoli insediamenti rurali. A partire dagli anni '20 del Novecento si avviarono le prime lottizzazioni nei pressi della Pineta Sacchetti e, successivamente, con la creazione della Borgata Primavalle, la zona iniziò a popolarsi maggiormente. Lo sviluppo residenziale proseguì con la nascita di cooperative edilizie private, in particolare nelle aree di Monte Mario e Ottavia, a cui si aggiunsero gradualmente interventi urbanistici di iniziativa statale. Non sono presenti servizi pubblici o privati raggiungibili a piedi dall'immobile in esame. L'area, infatti, è caratterizzata da un tessuto urbano rado con una limitata presenza di infrastrutture e attrezzature di quartiere. L'assenza di collegamenti pedonali efficienti e la distanza dai principali nodi del trasporto pubblico rendono l'immobile scarsamente servito sotto il profilo dell'accessibilità ai servizi di base, quali esercizi commerciali, scuole, strutture sanitarie e uffici pubblici.



Foto dell'area limitrofa

Dall'immobile in esame non sono facilmente raggiungibili a piedi né i servizi pubblici né quelli privati.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso
- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Chivasso n.3, interno A, piano T





Stralcio Google

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Si evidenzia, tuttavia, una discrepanza nella denominazione del soggetto proprietario dell'immobile: la titolarità risulta intestata alla società mentre nel verbale di pignoramento viene indicata la denominazione Si precisa, ad ogni modo, che il codice fiscale coincide in entrambi i casi, il che consente di riconoscere l'identità giuridica del soggetto.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

Il debitore esecutato è una società dal nome completo: _____



La Società, ha acquisito l'immobile con "atto di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione", del Notaio Luigi Fasani, Rep. 94878 del 25.07.2018

Si precisa che con Verbale d'assemblea del Notaio Francesco Di Marcantonio Rep.517 del 16.10.2019, la Società si trasforma da pur mantenendo invariato il codice fiscale.

CONFINI

Prendendo come riferimento il Nord sulla planimetria catastale, il bene in esame confina: a Nord-Est con distacco su Via Chivasso, a Sud-Est con corte di proprietà, a Sud-Ovest con distacco altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici	170,00 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	2,80 m	T
Capannone	800,00 mq	835,00 mq	1	835,00 mq	5,70 m	T
Magazzino	28,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,30 m (h.media)	1
Totale superficie convenzionale:				1.045,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1.045,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si rappresenta che la corte esclusiva al sub 504, rappresentata nell'elaborato planimetrico, non è indicata nell'atto del Notaio Luigi Fasani, Rep. 94878 del 25.07.2018, infatti tra gli allegati è presente la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2001 al 01/08/2002	Catasto Fabbricati	Fg. 336, Part. 803, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D/7 Rendita € 13.361,00 Catasto Fabbricati
Dal 01/08/2002 al 07/10/2009		Fg. 336, Part. 803, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D/7 Rendita € 13.361,00 Catasto Fabbricati
Dal 07/10/2009 al 31/10/2013		Catasto Fabbricati
Dal 31/10/2013 al 25/07/2018	UNICREDIT LEASING S.P.A. (CF 03648050015)	Fg. 336, Part. 803, Sub. 504, Zc. 6 Categoria D/7 Rendita € 21.674,00 Catasto Fabbricati
		Fg. 336, Part. 803, Sub. 504, Zc. 6 Categoria D/7 Rendita € 21.674,00



Dal 25/07/2018 al 16/10/2019		Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 803, Sub. 504, Zc. 6 Categoria D/7 Rendita € 21.674,00 Piano T
Dal 16/10/2019 al 23/02/2025 (data data di stesura della presente relazione)		Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 803, Sub. 504, Zc. 6 Categoria D/7 Rendita € 21.674,00 Piano T

Si precisa che dalla visura storica catastale risulta che, dal 1999 al 2000, la categoria catastale era D/8 (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	336	803	504	6	D/7				21.674,00 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

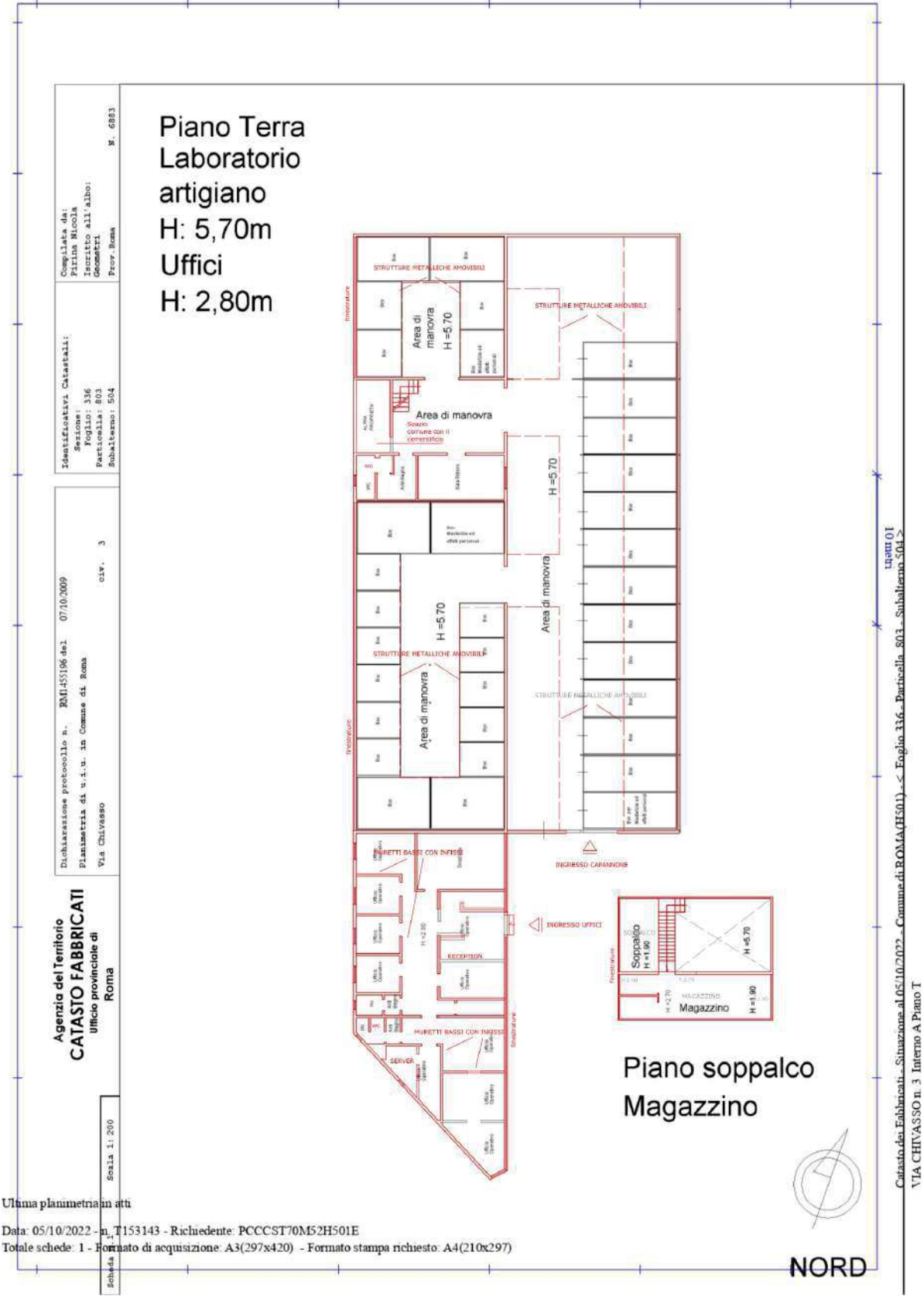
A seguito del sopralluogo effettuato con il Custode nominato in data 11.04.2025, sono emerse alcune difformità tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi. Tali difformità riguardano, in particolare, una diversa distribuzione degli spazi interni e le seguenti modifiche:

- **Blocco uffici:**
 - Nell'ingresso è stato arretrato un tramezzo, rimossi gli infissi posti sui muretti e realizzati due desk in muratura;
 - Nella sala riunioni è stato rimosso un tramezzo ed è stata ricavata una stanza adibita a server;
 - Nel bagno e nello spazio server sono state realizzate due nuove finestre;
 - Si segnala, inoltre, che la planimetria catastale non indica la finestratura presente sul prospetto principale, né rappresenta l'ingresso agli uffici, caratterizzato da due gradini e una pensilina.
- **Capannone:**
 - I box indicati nella planimetria catastale risultano essere attualmente strutture in ferro amovibili, sviluppate su due livelli e occupanti buona parte delle pareti del capannone;
 - Nella planimetria non sono rappresentate le finestrature alte presenti negli spazi principali;
 - È stata inoltre aperta una porta che mette in comunicazione con l'ambiente denominato "altra proprietà", adiacente alle scale.
- **Magazzino:**
 - La planimetria catastale non riporta le finestrature presenti sul lato interno dell'ambiente.

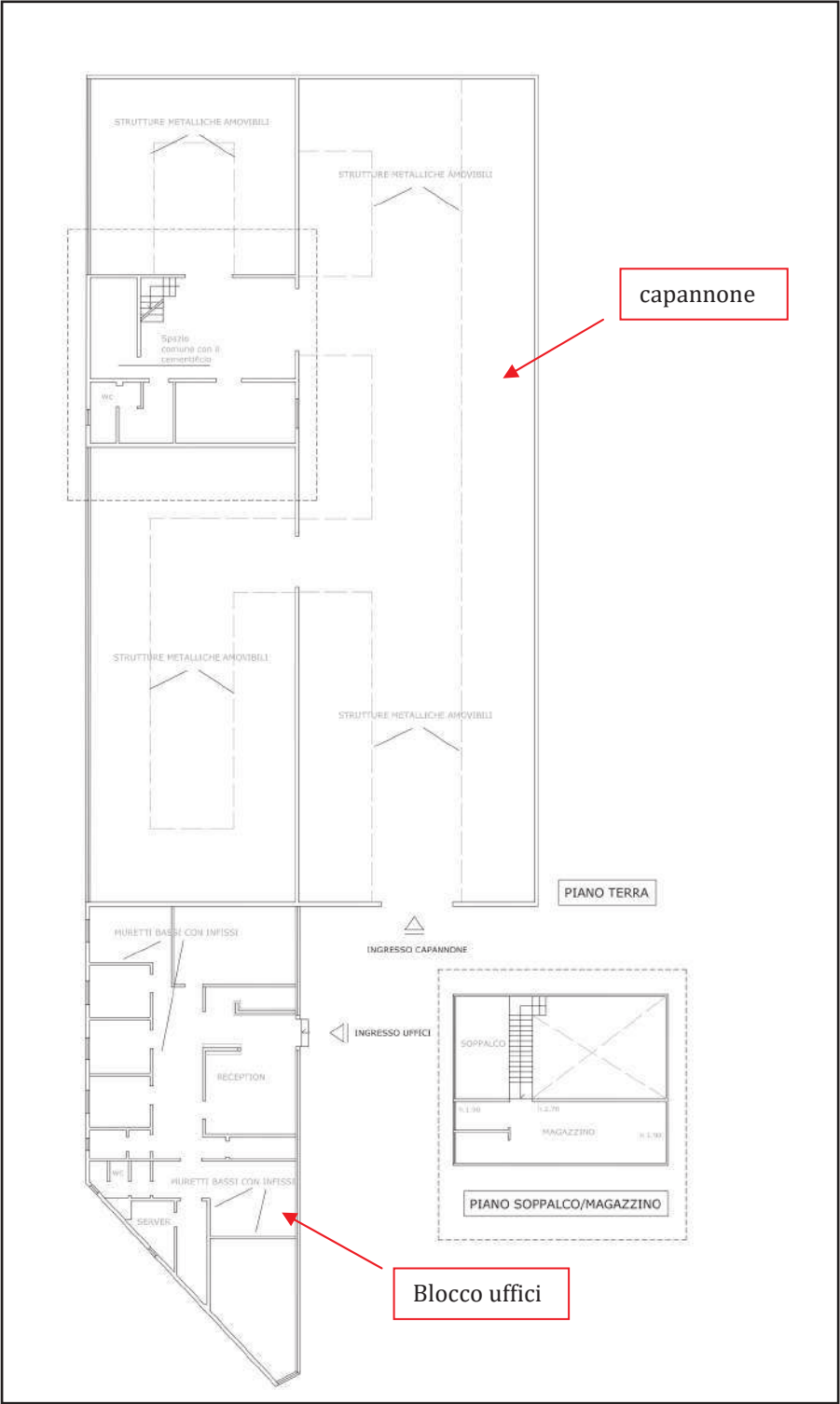
Per quanto riguarda la sanabilità delle difformità riscontrate, si rimanda al paragrafo dedicato alla "Regolarità edilizia".



Data: 05/10/2022 - n. T153143 - Richiedente: PCCCST70M52H501E



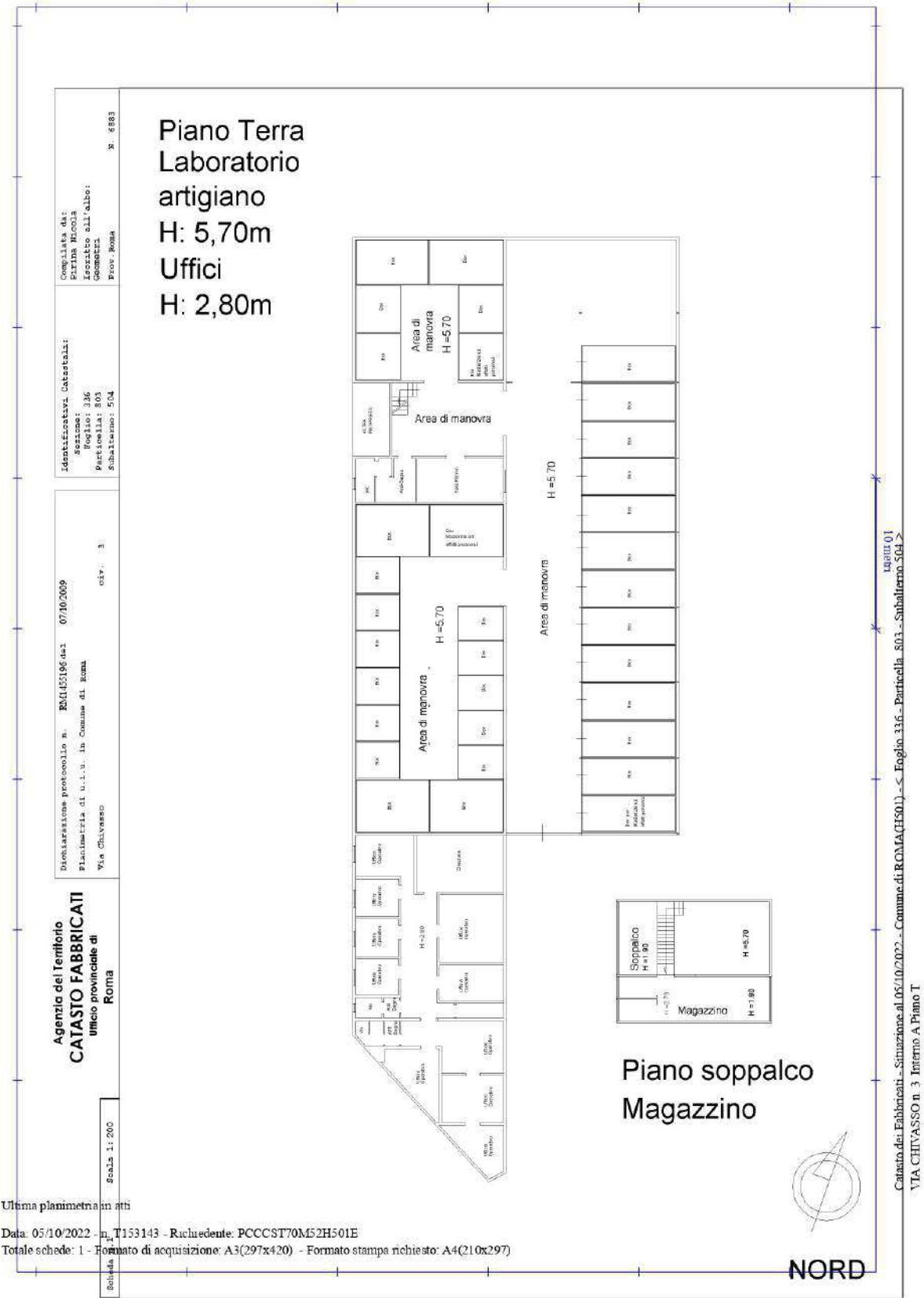
Sovrapposizione planimetria catastale con lo stato dei luoghi



Stato dei luoghi



Data: 05/10/2022 - n. T153143 - Richiedente: PCCCST70M52H501E

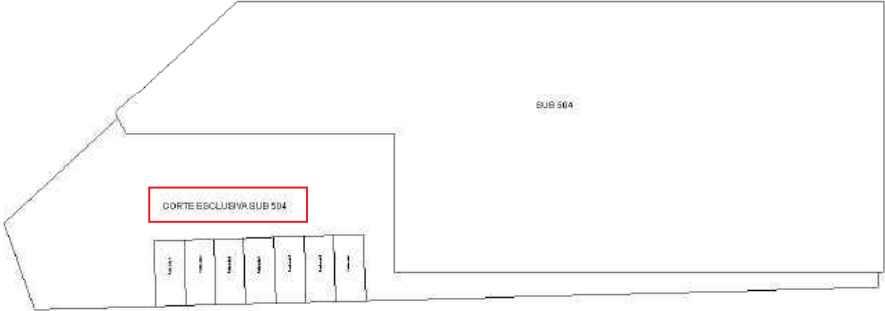


Ultima planimetria catastale in atti

Data: 13/09/2022 - n. T10608 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	
Compilato da: Pirina Nicola			
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Roma		N. 6883	
Comune di Roma		Protocollo n. RM1455196 del 07/10/2009	
Sezione:	Foglio: 336	Particella: 803	Tipo Mappale n. 1951 del 06/08/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

ELABORATO PLANIMETRICO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 336 Particella 803 >

Planimetria non attuale

Data: 13/09/2022 - n. T10608 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato planimetrico del 2009

Si precisa che la corte annessa al bene oggetto di pignoramento, viene rappresentata nell'elaborato planimetrico del 2009. Tale corte è descritta nell'atto del Notaio Fabrizio Guerritore del 01.08.2002 Rep.7110 come segue: *"... opificio artigiano da cielo a terra di un solo piano fuori terra, composto di laboratorio, deposito, wc e corte circostante: confinante nell'insieme con: accesso comune da Via Chivasso, fosso di Prato Rotondo, residua proprietà del venditore per più lati, salvo altri"*

PRECISAZIONI

Il bene in esame è costituito da un fabbricato adibito a uffici e da un capannone industriale, all'interno del quale sono presenti strutture in ferro su due livelli, attualmente utilizzate come deposito per materiali.

PATTI

In occasione del sopralluogo, l'Amministratore della Società debitrice, Sig. , ha dichiarato di aver concesso in comodato d'uso gratuito l'immobile alla , la quale, a sua volta, ha

stipulato un contratto con la Società

non è stata reperita la registrazione del contratto.

STATO CONSERVATIVO



o visibili

Macchie di umidità

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni. E' presente una corte antistante gli edifici che afferisce all' immobile oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù trascritte in conservatoria. Si segnala tuttavia che nel capannone è presente un locale ("altra proprietà") in cui è presente una pompa sommersa comune con il cementificio adiacente.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame è un immobile accatastato come attività industriale (categoria D/7), composto da un capannone industriale e da un blocco uffici. L'accesso alla corte esterna, sulla quale si affaccia l'immobile, avviene tramite un cancello carrabile, posto su Via Chivasso. L'area è delimitata da un muro intonacato e tinteggiato di colore bianco.

L'edificio destinato a uffici presenta una forma irregolare, che segue l'andamento del perimetro del lotto, e si caratterizza per un prospetto principale vetrato, con infissi poggiati su un muretto anch'esso tinteggiato di bianco. All'interno, la distribuzione degli ambienti è definita da muretti sormontati da vetrate, con soglie in travertino. Ogni vano risulta dotato di finestra. La pavimentazione è realizzata in mattonelle di ceramica di colore bianco sporco, mentre le pareti interne sono tinteggiate di bianco. Sono inoltre presenti: un bagno con antibagno, entrambi rivestiti con mattonelle di ceramica; una stanza ad uso magazzino; uno spazio adibito a server ed una sala riunioni.



Blocco uffici



Uffici



Il capannone industriale è realizzato con una struttura in ferro e pareti costituite da pannelli coibentati. La copertura è sostenuta da capriate metalliche, anch'esse sormontate da pannelli coibentati, che garantiscono un buon isolamento termico. Lo spazio interno è in parte suddiviso da tramezzi intonacati e tinteggiati di colore bianco, che delimitano alcuni ambienti funzionali. L'ambiente principale è organizzato mediante strutture metalliche amovibili a doppia altezza, su due livelli, che consentono una flessibile riconfigurazione degli spazi interni secondo le necessità produttive o logistiche. Il pavimento è in materiale resistente e adatto all'uso industriale. È presente una scala in ferro che collega il piano terra con il livello superiore, utilizzato come area magazzino. L'ambiente si presenta funzionale e adattabile a diverse tipologie di attività.



Ingresso al capannone dalla corte





Interno del capannone con strutture metalliche



Magazzino

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in esame è occupato dalla Società “con contratto di locazione.

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2018 al 16/10/2019		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fasani Luigi	25/07/2018	94878	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto: Verbale di assemblea			
Dal 16/10/2019 al 18/02/2025 (data di stesura della presente relazione)		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Di Marcantonio	16/10/2019	517	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con Verbale d’assemblea del Notaio Francesco Di Marcantonio Rep.517 del 16.10.2019, la Società si trasforma da , in , pur mantenendo invariato il codice fiscale.

- 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 invariata;
 - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è stato acquisito e sarà depositato agli atti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio provinciale di Roma 1 aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 15/02/2023

Reg. gen. 18442 - Reg. part. 2527

Quota: diritto di proprietà 1/1

Importo: € 115.000,00

A favore di:

Contro:

Capitale: € 103.360,27

Rogante: Tribunale di Roma - Atto giudiziario

Data: 19/01/2023

N° repertorio: 488

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 22/02/2023

Reg. gen. 21967 - Reg. part. 3006

Quota: diritto di proprietà 1/1

Importo: € 115.000,00

A favore di:

Contro:

Capitale: € 103.360,27

Rogante: Tribunale di Roma - Atto giudiziario

Data: 19/01/2023

N° repertorio: 488

Note: Si riscrive ipoteca in quanto per mero errore materiale la signora nata il
ad veniva indicata erroneamente come . Il titolo già depositato in data
15.02.2023 alla formalità n. 2527 del registro particolare e n.18442 del Registro Generale. L'importo di
euro 103.360,27 e' determinato da euro 6.229,75 per sei mensilità per un totale di euro 37.378,50 e da
euro 65.981,77 per le causali di cui in parte motiva nel titolo, oltre interessi legali e rivalutazione.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 25/10/2023

Reg. gen. 129055 - Reg. part. 20245

Quota: diritto di proprietà 1/1

Importo: € 20.000,00

A favore di:

Contro:

Capitale: € 11.433,00

Rogante: Tribunale - Atto giudiziario

Data: 10/05/2023

N° repertorio: 16094

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6646 - Reg. part. 4768

Quota: diritto di proprietà 1/1

A favore di:

Contro:



- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 01/06/2023

Reg. gen. 68709 - Reg. part. 50131

Quota: diritto di proprietà 1/1

A favore di:

Contro:

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 18/06/2024

Reg. gen. 73956 - Reg. part. 56043

Quota: diritto di proprietà 1/1

A favore di:

Contro:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

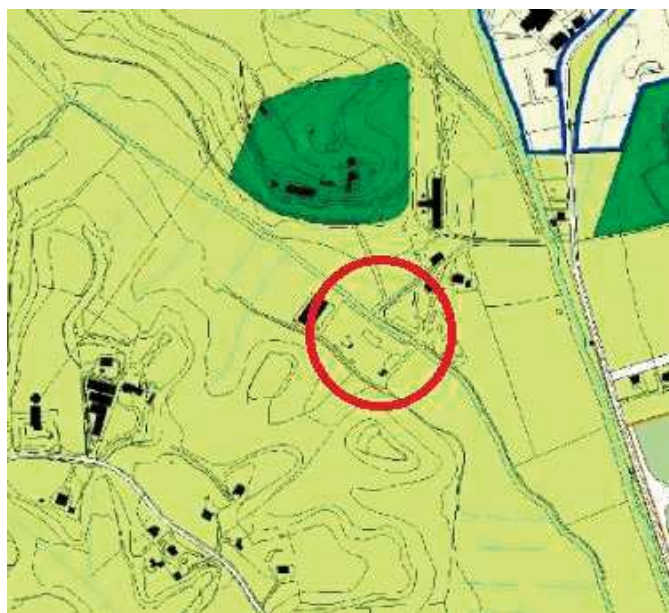
Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: Sistema ambientale, Agro Romano, Aree agricole.

Il bene in esame, ricade in un'area vincolata paesaggisticamente e precisamente:

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico regionale): Tav. A - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua; Paesaggio degli insediamenti urbani Tav. B - Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua; Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto; aree urbanizzate del PTPR Tav. C - Tessuto urbano

L'area inoltre ricade nel PTP (Piano Territoriale Paesistico) n.15/4 - Arrone-Galeria, adottato con DGR2458/87 approvato con LR 24/98

Piano Regolatore Generale



Legenda

Sistemi e Regole 1:10000

COMPONENTE: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Art.74

Art.68



Piano Territoriale Paesistico Regionale

Tav. A



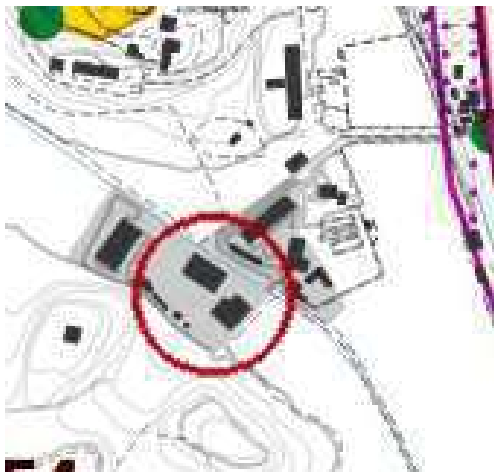
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Tav.B



c058_001	c) protezione dei fiumi torrenti, corsi d'acqua	art. 36
m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
aree urbanizzate del PTPR		

Tav. C



	Tessuto urbano
---	----------------



REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri (sono presenti vincoli paesaggistici)
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile non risulta agibile (Non è stato reperito il Certificato di agibilità)

Il bene in esame è stato costruito in assenza di licenza edilizia e presenta un nucleo originario legittimato con **Concessione edilizia in sanatoria n. 278527 del 30.04.2002 e successiva abitabilità del 09.07.2002** (dati indicati nell'atto di provenienza e nell'Atto del Notaio Fabrizio Gueritore - Rep.7110 del 01.08.2002). Per gli ampliamenti sono state presentate le seguenti concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della L.326/2003:

1. **Prot.n.0/576902/0**, domanda presentata in data 10.12.2004 e protocollata nuovamente il 03.05.2005 da (Sig.ra in qualità di Amministratore unico della società), in qualità di affittuario, per la "*Realizzazione di manufatto adibito ad attività industriale/artigianale per una superficie utile di mq 160 mq, per una volumetria totale calcolata V.P.P. di mc 698,00*", stato dei lavori alla data del 31.03.2003: ultimato (proprietà: - locatore finanziario).

In data 18.06.2013 prot.2013/45761, l'Ufficio del Condonò edilizio, comunicava il **preavviso di rigetto** dell'istanza di condono presentata, "... relativamente all'ampliamento di locali a destinazione industriale artigianale di **mq 160.00**, volumetria dichiarata mc. 698.00 (498 metri cubi in esubero rispetto ai 200 previsti per legge) in Via Chivasso 3 - 00123 Roma, su immobile ricadente in area sottoposta a tutela dei seguenti vincoli:

- Beni paesaggistici ex art.134 comma 1, lett b) del codice-c- Fossi
- Beni paesaggistici ex art.134, comma 1, lett.b) del Codice - m- agg.to rif. Dlgs n.42/2004"

2. **Prot.n.0/576931/0**, domanda presentata in data 10.12.2004 e protocollata nuovamente il 03.05.2005 dalla Sig.ra in qualità di affittuario, per la "*Realizzazione di manufatto adibito ad attività industriale/artigianale per una superficie utile di mq 143 mq, per una volumetria totale calcolata V.P.P. di mc 735*", stato dei lavori alla data del 31.03.2003: ultimato (proprietà: - locatore finanziario).

In data 25.02.2010 prot.2010/34647, l'Ufficio del Condonò edilizio, comunicava il **preavviso di rigetto** dell'istanza di condono presentata: "... si precisa che dalla documentazione aerofotografica del sistema VIS.TA, messa a disposizione da all'Amministrazione Comunale di Roma, si evince che il manufatto non era in essere alla data del 31.03.2003..."

Con successiva nota del 10.02.2017 prot.2017/24091, l'Ufficio del Condonò edilizio, formalizzava il preavviso di rigetto dell'istanza di condono presentata, "... relativamente alla realizzazione di un manufatto adibito ad attività industriale di **mq 143,00** di superficie utile in Via Chivasso 3 - 00123 Roma, ricadente in area sottoposta a tutela dei seguenti vincoli:

- Beni paesaggistici ex art.134 comma 1, lett b) del codice-c- Fossi
- Beni paesaggistici ex art.134, comma 1, lett.b) del Codice - m- agg.to rif.Dlgs n.42/2004
- P.T.P. 15/4 Arrone Galeria TO b/11."

3. **Prot.n.0/576928/0**, domanda presentata in data 10.12.2004 e protocollata nuovamente il 03.05.2005 dalla Sig.ra in qualità di affittuario, per la "*Realizzazione di manufatto adibito ad attività industriale/artigianale per una superficie utile di mq 159 mq, per una volumetria totale calcolata V.P.P. di mc 692,00*", stato dei lavori alla data del 31.03.2003: ultimato (proprietà: - locatore finanziario).

In data 10.02.2017 prot.2017/24099, l'Ufficio del Condonò edilizio, comunicava il **preavviso di rigetto** dell'istanza di condono presentata, "... relativamente alla realizzazione di un manufatto adibito ad attività industriale artigianale per mq **159.00** di superficie utile, in Via Chivasso 3 ricadente in area sottoposta a tutela dei seguenti vincoli:



- Beni paesaggistici ex art.134 comma 1, lett b) del codice-c- Fossi
- Beni paesaggistici ex art.134, comma 1, lett.b) del Codice - m- agg.to rif.Dlgs n.42/2004
- P.T.P. 15/4 Arrone Galeria TOb/11."

4. **Prot.n.0/576909/0**, domanda presentata in data 10.12.2004 e protocollata nuovamente il 03.05.2005 da Società, in qualità di affittuario, per la *"Realizzazione di manufatto adibiti ad attività industriale/artigianale per una superficie utile di mq 80, e ad uffici per una superficie utile di mq 114, per una volumetria totale calcolata V.P.P. di mc 734,00"*, stato dei lavori alla data del 31.03.2003: ultimato (proprietà: - locatore finanziario). In data 18.06.2013 prot.2013/45758, l'Ufficio del Condono edilizio, comunicava il **preavviso di rigetto** dell'istanza di condono presentata, "... relativamente all'ampliamento di locali a destinazione industriale artigianale di **mq 80.00**, volumetria dichiarata mc.534.00 (498 metri cubi in esubero rispetto ai 200 previsti per legge) in Via Chivasso 3 - 00123 Roma, su immobile ricadente in area sottoposta a tutela dei seguenti vincoli:

- Beni paesaggistici ex art.134 comma 1, lett b) del codice-c- Fossi
- Beni paesaggistici ex art.134, comma 1, lett.b) del Codice - m- agg.to rif.Dlgs n.42/2004 "

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Dall'analisi della documentazione agli atti risulta che, solo per il nucleo originario dell'immobile, è stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria, come indicato nell'atto di compravendita di cui si riporta un estratto: *"... che le opere di costruzione dell'Immobile sono state legittimate con i seguenti provvedimenti abilitativi, e precisamente: - concessione in sanatoria n. 278527 del 30 aprile 2002, dichiarato abitabile il 9 luglio 2002;..."*

In data 23.02.2025, è stato effettuato un accesso agli atti tramite il portale informatico dell'Ufficio Condono SIPRE, al fine di visionare il fascicolo relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 278527 del 30.04.2002. Alla data odierna, tuttavia, non è pervenuta alcuna risposta alla richiesta formulata, nonostante solleciti inviati via pec. **Pertanto si precisa che tale indicazione riportata nell'atto notarile NON è stato possibile verificarla.**

Dall'analisi delle foto aeree storiche risulta che, nel 2002, anno in cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, era presente sull'area un solo volume edilizio. Non risultano infatti visibili né il secondo capannone né il blocco uffici. Alcuni dei volumi attualmente presenti sono comparsi successivamente, a partire dal 2003, mentre la conformazione attuale dell'immobile risulta chiaramente definita nella prima foto aerea utile del 2009.

Pertanto, si può ragionevolmente ipotizzare che solo una parte del capannone, risulti legittimamente edificata sulla base della concessione edilizia in sanatoria rilasciata nel 2002.





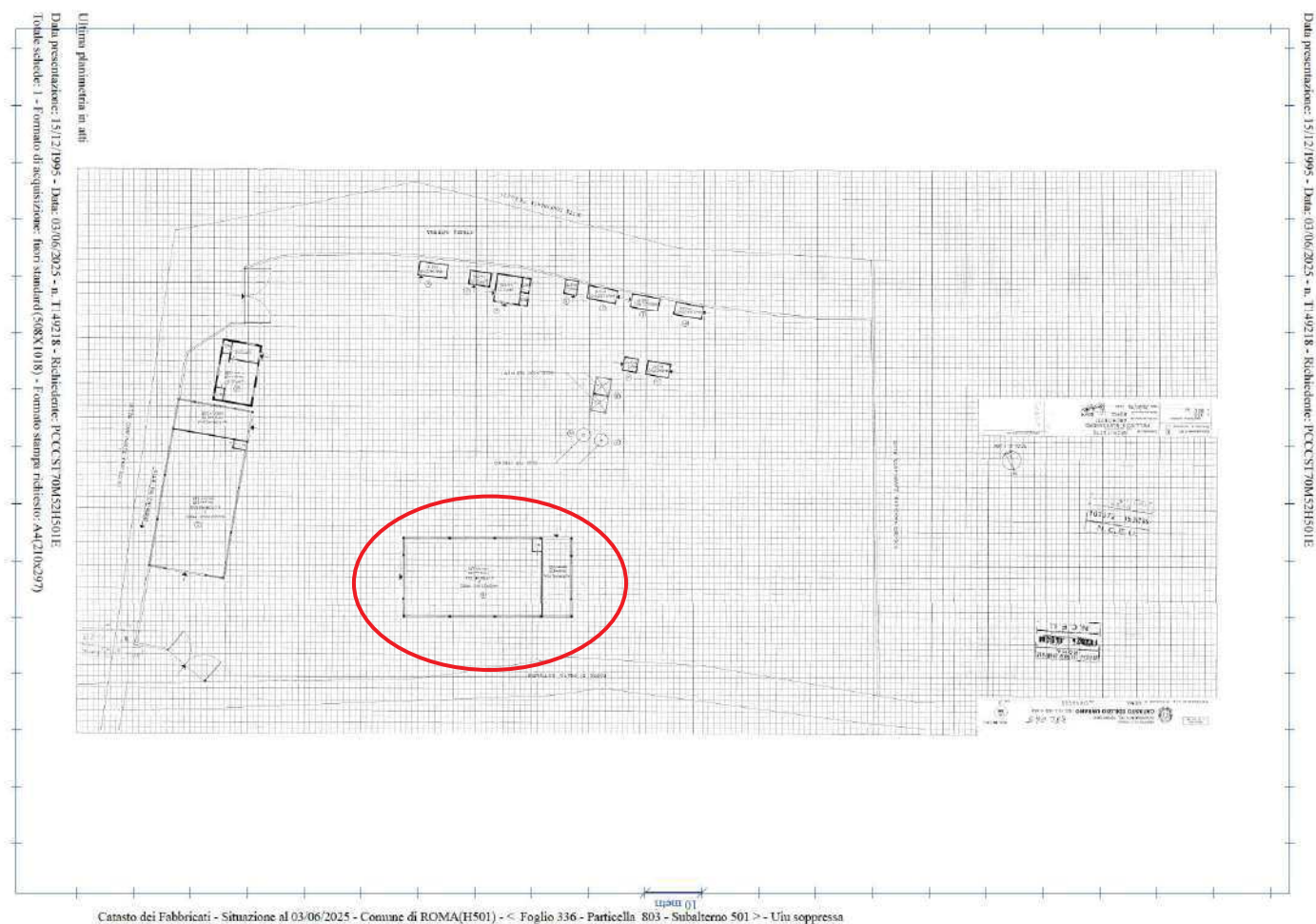
Foto aerea del 2002 e del 2003



Foto aerea del 2009 e del 2013

Tale ipotesi è confermata sia dalla planimetria catastale acquisita, che riporta la data di presentazione del 15.12.1995 (F.336 part.803 sub 501) che rappresenta un unico capannone, sia dalla descrizione del bene in esame nell'atto di provenienza del Notaio Fabrizio Guerritore - Rep.7110 del 01.08.2002, in cui riporta: "...la ha acquistato per atto di vendita a rogito del Notaio Ottolenghi di Roma del 15 giugno 1990, rep.59.154/8022, ivi registrato il 4 luglio 1990 al n.35516/IV e trascritto il 10 luglio 1990 al n.34724 di formalità, un terreno in Roma, località Riserva Culti, al N.C.T. di Roma al Foglio 336 particella 252;- su parte di detto terreno la medesima società ha edificato a propria cura e spese, un complesso di edifici ad uso industriale/artigianale in assenza di concessione edilizia, per il quale è stata rilasciata dal Comune di Roma la concessione in sanatoria n.278527 del 30 aprile 2002, tra i quali è compreso l'opificio artigiano da cielo a terra di un solo piano fuori terra censito al N.C.E.U. di Roma al Foglio 336 particella 803 sub 501, certificato di agibilità n.1558 rilasciato dal Comune di Roma il 9 luglio 2002 ..." e poi: "... la seguente porzione immobiliare sita in Roma, Via Chivasso n.3 e precisamente - opificio artigiano da cielo a terra di un solo piano fuori terra, composto di laboratorio, deposito,wc e corte circostante; confinante nell'insieme con accesso comune da Via Chivasso, fosso di Prato Rotondo, residua proprietà del venditore per più lati, salvo altri ..."





Planimetria del 1995

All'interno dei fascicoli delle domande di concessione edilizia in sanatoria presentate ai sensi della L.326/2003 (CONCESSIONI NON RILASCIATE) risulta allegata la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, corrispondente allo stato attuale dell'immobile (salvo le difformità precedentemente descritte). Dall'analisi della documentazione agli atti emerge che il bene in esame risulta privo di Concessione Edilizia per gli ampliamenti successivamente realizzati rispetto al nucleo originario. Si segnala, che nei fascicoli sono presenti preavvisi di rigetto, il che lascia formalmente "aperte" le relative istanze di condono. Non vi è, ad oggi, certezza in merito all'eventuale rilascio delle Concessioni Edilizie per le porzioni ampliate; pertanto, in sede di stima, si rende necessario prevedere una decurtazione del valore, tenendo conto della potenziale irregolarità urbanistica e dei conseguenti oneri a carico dell'acquirente per l'eventuale regolarizzazione.

Si rappresenta che in data 10.06.2025 il debitore esecutato (dopo numerosi solleciti) inviava il Certificato di abitabilità rilasciato dal Dipartimento VI Ufficio Speciale Condono Edilizio - Rep.n.1568 del 09.07.2002 riferito alla domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 3508/0 per il quale è stata rilasciata la Concessione prot. 278527 alla Soc. Relativo all' immobile identificato catastalmente al Foglio 336 numero 803 sub 501.

Si rappresenta tuttavia che la planimetria a cui fa riferimento è costituita da più immobili, tra cui il nucleo originario sopra descritto oggetto di pignoramento.

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
Dipartimento VI - Ufficio Speciale Condono Edilizio
Certificato di Abitabilità

Repertorio n. 1568 del 2002

IL DIRETTORE

Visto la istanza di concessione edilizia in sanatoria protocollo 3508/ 0 Prog. 0.1. 724/94 e per la quale e' stata rilasciata la concessione prot n. 278527 al Sig. residente in

relative all' immobile sito in Roma :
Via : VIA CHIVASSO
Nr. 3 Int. *****
ed identificato catastalmente dal foglio. 336, numero 808, sub 501 , con destinazione d' uso Att. Industriale/Art

Vista la istanza per il rilascio del certificato di abitabilità per opere condonate ai sensi della legge 47/85 e 724/94 presentata dal Sig. residente in

agli atti dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio con il prot. n. 108860 del 2002

Vista la perizia tecnica giurata redatta dal tecnico incaricato NICOLA PIRINA iscritto all'albo degli GEOMETRI DI ROMA Num. 6893 , agli atti dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio con il prot. n. 198860 del 2002 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visto il D.P.R. 425 del 22 aprile 1994;

Visto l'accatastamento presentato al N.C.E.U. di Roma n. 37958 del 27/09/2001;

Vista la ricevuta del versamento dei diritti di istruttoria e di segreteria pari a Euro 64,04;

Visto l'art. 34 punto 3 dello Statuto del Comune di Roma ;

CERTIFICA

Che l'immobile sito in Roma, Via VIA CHIVASSO civico Nr. 3 Int. ***** e identificato catastalmente dal foglio 336 numero 808 sub 501 , e' ABITABILE.

Si precisa che, per quanto attiene le consistenze immobiliari a destinazione non residenziale, il presente atto ha efficacia esclusivamente ai fini urbanistici e non si intende sostitutivo della licenza amministrativa d' uso che, non prevista, andra' conseguita presso i competenti uffici prima dell' effettivo utilizzo dell'immobile medesimo

Il Direttore dell'Ufficio,
Ing. Riccardo Leonini

Roma, 11/09/07/2002

Certificato di abitabilità

Le difformità individuate nel paragrafo precedente (relativamente alla corrispondenza catastale) potranno essere sanate solo a seguito dell'acquisizione di un valido titolo edilizio. Sarà pertanto possibile procedere con la presentazione di una SCIA in sanatoria, al fine di legittimare le finestre non rappresentate nella planimetria catastale, presenti sul prospetto principale del blocco uffici. Con la medesima SCIA sarà inoltre possibile regolarizzare le difformità relative alla diversa distribuzione interna degli spazi.

I costi stimati per l'intera procedura risultano essere i seguenti:

- Diritti di segreteria: circa € 500,00;
- Sanzione amministrativa minima ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001: € 1.000,00;
- Onorario del tecnico per la redazione dell'elaborato grafico e della relazione paesaggistica (considerato che l'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico): € 2.500,00;
- Costi per il nuovo accatastamento, comprensivi delle oblazioni catastali: € 500,00.

Il costo complessivo stimato per la sanatoria ammonta pertanto a circa € 4.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (Allegato all'atto di compravendita del Notaio Luigi Fasani, Rep. 94878 del 25.07.2018, valido fino al 21.05.2028)

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene in esame non ricade in un contesto condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Chivasso n.3, interno A, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 803, Sub. 504, Zc. 6, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il compendio immobiliare, nella sua interezza, è stato valutato adottando i seguenti criteri:

A - L'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, facendo riferimento al corrente e prevalente valore di mercato nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che, con il termine "VALORE DELL'IMMOBILE", si intende il valore complessivo del cespite nella sua interezza, per evitare una svalutazione sostanziale del bene. Inoltre, nel calcolo della superficie complessiva, è stato utilizzato il sistema commerciale. La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari), e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (come cantine, etc.) e di ornamento (come balconi, etc.), ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Le superfici e gli spazi condominiali, essendo indivisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri e i metodi di cui ai punti A e B sono stati integrati e verificati attraverso i parametri economici forniti dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, stabilisce, all'articolo 64, comma 3, che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività estimative dell'Agenzia, tramite la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che rileva in modo indipendente, a livello nazionale, i valori di mercato e le locazioni immobiliari. Inoltre, l'Osservatorio valorizza le banche dati disponibili nell'amministrazione e assicura l'elaborazione di analisi e studi di mercato. Si specifica che i dati OMI non sono stati utilizzati per determinare il valore del cespite, ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti, come chiarito dallo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate, "i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia non possono intendersi sostitutivi della 'stima', ma solo di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili, con particolare attenzione allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea". Pertanto, l'utilizzo delle quotazioni OMI nel processo estimativo conduce a indicazioni di valori di larga massima. La stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare in maniera esaustiva e motivata l'immobile e il valore attribuibile al bene.



VALUTAZIONI OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **ROMA**

Comune: **ROMA**

Fascia/zona: **Suburbana/CASALOTTI%20VALLE%20SANTA%20(VIA%20VENDRAMINI)**

Codice zona: **E171**

Microzona: **180**

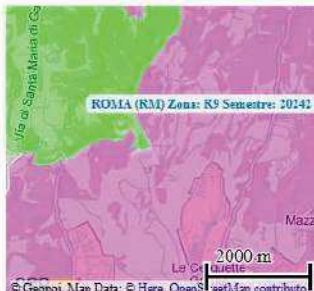
Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

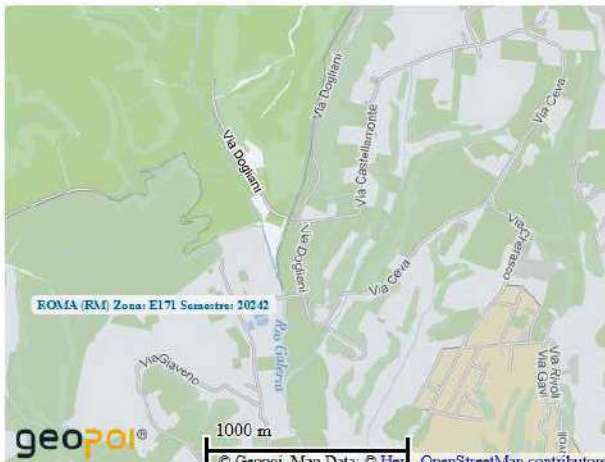
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	500	800	L	3,8	5,3	L

[Stampa](#)
[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Valore medio individuato: € 650,00/mq



ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI BENI SIMILI NELLA STESSA AREA O LIMITROFA

(siti consultati: immobiliare.it il 13.04.2025)



8 Foto

Planimetria

**Capannone in Vendita**
Rivoli • Via Chivasso

€ 245.000

1 locale

500 m²

3 bagni



Capannone in via Tullio Ascarelli, 179, Casal Lumbroso, Roma

1.250.000 €

1.000 m² 1.250 €/m² Piano terra

Proponiamo in vendita o locazione un capannone di circa 1.000 metri quadrati in categoria catastale D1, ideale per attività artigianali o industriali grazie alle sue dotazioni e caratteristiche tecniche eccellenti...

Contatta

Vedi il telefono



11 Foto

Planimetria

**Capannone in Vendita**
Roma • Caselotti • Via Ancilla Marignetto

€ 490.000

5+ locali

610 m²

1 bagno

Valore medio individuato: € 850,00/mq

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

27 di 31

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

Il valore applicato per la stima dell'immobile è pari al valore individuato nelle inserzioni immobiliari: € 850,00 /mq.

Considerato, tuttavia, che è verosimilmente ipotizzabile che solo una parte dell'immobile risulti legittimamente costruita, in quanto oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 278527 del 30/04/2002, e che per gli ampliamenti risultano presenti preavvisi di rigetto da parte dell'Ufficio Condono Edilizio, si ritiene possibile applicare il valore di mercato esclusivamente alla parte regolare, determinata sulla base della superficie utile totale detratta dei metri quadri per i quali è stata richiesta la concessione in sanatoria:

Dati:

- 998 mq circa (sup. utile) totale – 1045,00 mq (sup. convenzionale)
 - 656 mq circa (sup. utile) per i quali è stata richiesta la sanatoria (prot. 57692: 160 mq – prot. 576909: 80 mq e 114 mq per gli uffici – prot. 576931: 143 mq – prot. 576928: 159 mq)
- 998 mq – 656 mq = 342 mq circa - sup. utile legittima (370 sup. convenzionale)

Per la parte restante, potrà invece essere applicato un valore d'uso, tenuto conto del fatto che l'iter amministrativo relativo ai rigetti da parte dell'Ufficio preposto non si è ancora concluso e che, verosimilmente, l'immobile potrà continuare ad essere utilizzato per i prossimi 15 anni, prima che il Comune assuma una decisione definitiva come la rimozione delle opere abusive.

VALORE DI STIMA DELLA PARTE DI IMMOBILE LEGITTIMATO CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.278527 DEL 30.04.2002

$370 \text{ mq} \times € 850,00 = € 314.500,00$

Partendo da un valore di stima dell'immobile pari a € 314.500,00, tale valore sarà decurtato dell' 5%, in considerazione della vendita forzata all'asta e dell'assenza di garanzie in merito ad eventuali vizi dell'immobile, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. Pertanto, il valore di stima è pari a € 298.775,00.

VALORE: € 298.775,00

VALORE D'USO DELLA PARTE DELL'IMMOBILE PER I QUALI SONO PRESENTI PREAVVISI DI RIGETTO DELLE DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO

Parametri:

- 675 mq (superficie convenzionale)
- Locazione € 5,3/mq:
- € 5,3 x 675 mq = € 3.580,00 locazione mensile (arrotondata)

Canone annuo lordo: € 42.960,00

Riduzione per spese e fiscalità: 20%

$€ 42.960,00 \times 20\% = € 8.592,00$

Canone annuo netto (R): € 42.960,00 – € 8.592,00 = € 34.368,00



- $R = € 34.368,00$ (canone annuo)
- $r = 0,04$ (Tasso di attualizzazione)
- $n = 15$ anni (Durata)

$$V = R \times \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$$

$$V = 34.368,00 \times \frac{1 - (1+0,04)^{-15}}{0,04}$$

$$V = 34.368,00 \times 11,117 = € 382.000,00 \text{ arrotondato}$$

Partendo da un valore di stima dell'immobile pari a € 382.000,00, tale valore sarà decurtato del 5%, in considerazione della vendita forzata all'asta e dell'assenza di garanzie in merito ad eventuali vizi dell'immobile, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. Pertanto, il valore di stima è pari a € 362.900,00

VALORE: € 362.900,00

VALORE COMPLESSIVO: € 298.775,00 + € 316.825,00 = € 661.675,00

LOTTO UNICO: € 661.675,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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 19/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pacchiarotti Cristiana

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di provenienza - Notaio Luigi Fasani, Rep. 94878 del 25.07.2018
2. Atto - Verbale d'assemblea del Notaio Francesco Di Marcantonio Rep. 517 del 16.10.2019
3. Atto di compravendita - Notaio Fabrizio Gueritore - Rep. 7110 del 01.08.2002
4. Fascicolo condono edilizio n. 0/576902/0
5. Fascicolo condono edilizio n. 0/576909/0
6. Fascicolo condono edilizio n. 0/576931/0
7. Fascicolo condono edilizio n. 0/576928/0
8. Documentazione fotografica
9. Inquadramento urbanistico
10. Planimetria catastale
11. Visura storica catastale
12. Elaborati planimetrici



13. Estratto di mappa
14. Planimetria catastale del 1995
15. Visure in Conservatoria F.336 part.803 sub 504
16. Visure in Conservatoria Società debitrice
17. Nota risposta accesso agli atti Municipio XIV
18. Quotazioni Immobiliari
19. Ricevuta di avvenuta consegna Relazione Tecnica alle parti



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Chivasso n.3, interno A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 803, Sub. 504, Zc. 6, Categoria D/7	Superficie	1000,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si trova in discreto stato conservativo		
Descrizione:	Il bene in esame è un edificio avente categoria catastale D/7. L'immobile è composto da un edificio adibito a uffici, sviluppato su un unico livello, e da un capannone industriale adiacente, destinato a magazzini e depositi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene in esame è occupato dalla Società "" con contratto di locazione, (come riferito dal debitore esecutato) tuttavia non è stata reperita la registrazione del contratto		

