
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Autore Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 1311/2017 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Stima / Formazione lotti.....	17



INCARICO

In data 15/03/2018, il sottoscritto Arch. Autore Giuseppe, con studio in Via Carlo Denina, 48 - 00179 - Roma (RM), email g.autore@awn.it;g.autore@archiworld.it, PEC g.autore@pec.archrm.it, Tel. 06 78 53 777, Fax 06 78 53 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1040

DESCRIZIONE

L'immobile staggito faceva parte dell'ex fabbrica di penicillina in Via Tiburtina al civico 1040, ex complesso industriale attualmente diruto e pericolante, negli ultimi anni oggetto di occupazione da parte di un numero considerevole di "senza fissa dimora"; una serie di atti vandalici, demolizioni e incendi parziali hanno contribuito al degrado e alla progressiva fatiscenza della struttura edilizia.

Il complesso industriale e' stato dichiarato inagibile nel 2011 dalla "Commissione per la Sicurezza Statica degli Edifici Privati" (C.S.S.E.P.). Il Nucleo Operativo Ecologico di Roma del Comando dei Carabinieri per la Tutela Ambientale in data 20/1/2014 comunicava di aver "posto sotto sequestro area di terreno (ex sito industriale) e relativi fabbricati siti in Via Tiburtina 1040 " a causa della presenza di ingenti quantita' di rifiuti. La struttura e' stata oggetto di due episodi d'incendio nel 2016 e nel 2017, a seguito dei quali i VVF rilevarono che "nella struttura occupata da extracomunitari vi sono diverse parti strutturali pericolanti, nonche' vi e' la sospetta presenza di amianto che interessava diverse aree dell'edificio ". Il complesso edilizio viene successivamente dissequestrato nel 2018, pur persistendo uno stato di degrado e fatiscenza che fanno del complesso edilizio un sito "ad alta pericolosita' ambientale", insalubre per la presenza di residui di farmaci prodotti nel tempo nell'ex stabilimento industriale della "Leo Penicillina", per la presenza di possibili contenitori di reagenti chimici, per la probabile presenza di amianto (da accertare con specifiche indagini specialistiche) e dalla possibile presenza di isolanti quali lana di vetro e di roccia (da accertare sempre con specifiche indagini), che richiederanno una bonifica dell'intera area a norma di legge.

L'accesso all'immobile staggito avviene dalla Via Tiburtina al civico 1040; per raggiungere l'immobile pignorato si deve passare per il cortile dell'ex complesso industriale.

Attualmente l'immobile pignorato, al catasto viene identificato al Foglio 290, P.lla 879 sub 501 in categoria "F3" (fabbricati in corso di costruzione), e' privo di rendita, consistenza e superficie catastale, come da visura catastale allegata (All. 1 - Visura Foglio 290, P.lla 879 sub 501); inoltre lo stesso e' privo di planimetria catastale. In realta', come documentato nelle foto allegate (All.2 - Documentazione fotografica; foto esterne scattate il 14/1/2019, quelle interne il 22/5/2019) l'immobile in narrativa e' fatiscente e pericolante, privo di infissi e pavimentazioni si sviluppa su un unico livello, ha una copertura piana "distrutta" in piu' punti. Si registra la presenza di una tettoia a falda iclinata, di copertura di una zona esterna, diruta e fatiscente realizzata molto probabilmente con lastre di amianto. Sovrasta i resti della costruzione in oggetto una torre "Piezometrica" le cui strutture erano e sono in parte inglobate nella pianta dell'immobile staggito. La costruzione sviluppava una superficie di circa 290 mq oltre 105 mq, circa, di tettoia, come di massima ricostruito in base a semplici riscontri metrici delle misure principali, per quanto possibili considerata la fatiscenza della costruzione e l'impossibilita', anche per ragioni di sicurezza considerate le precarie condizioni statiche dell'immobile, di effettuare un rilievo.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in Via Tiburtina 1040, ricade nel quartiere "XXIX -



Ponte Mammolo" del Comune di Roma (Q. XXIX, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel tratto urbano di Via Tiburtina, tra la Via di Tor Cervara e la Via Roccamandolfi, sul lato destro della strada consolare nel senso di marcia in uscita dalla città, nel quadrante di Roma Est del Municipio M04 (ex V), internamente al Grande Raccordo Anulare (G.R.A.); si allega l'estratto di mappa catastale (All. 3 - Estratto di mappa F. 290 - P.la 879).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/05/2019.

Custode delle chiavi: Proprieta'

Per maggiori dettagli si rimanda al verbale di accesso del 22 maggio 2019 allegato (All.9)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1040

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo di causa e' presente la relazione notarile a firma del Dott. Eliodoro Giordano, Notaio in Campobasso, redatta in data 31 agosto 2017. In atti e' presente la nota di trascrizione del pignoramento alla fomalita' R.P. 61856 del 27 luglio 2017. La nota di trascrizione del pignoramento R.P. 61856 e la relazione notarile risultano depositate in cancelleria il 15 settembre 2017.

Come meglio dettagliato nel paragrafo "Provenienze Ventennali", la signora **** Omissis **** e' proprietaria delle seguenti quote: 1/2 della piena proprieta' e 1/2 della nuda proprieta'. Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione R.P. 61856 l'immobile viene pignorato nei confronti della Sig.ra **** Omissis **** per una quota di 1/1 della nuda proprieta' e 1/2 del diritto di usufrutto e nei confronti della Sig.ra **** Omissis **** per una quota di 1/2 del diritto di usufrutto.

La Sig.ra **** Omissis ****, che gode della quota pari a 1/2 del diritto di usufrutto dell'immobile staggito, risulta nata nel Comune di **** Omissis **** il . Allo stato l'usufrutto sembrerebbe non consolidato, salvo ulteriori accertamenti se necessari.

Con sentenza n. 4594/2021 pubbl. il 15/03/2021 (RG n. 45434/2017), depositata in atti in data 11/10/2022 dal creditore precedente, viene rigettata l'opposizione all'esecuzione presentata dalle "debitrici".

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprieta' 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Nella relazione del notaio Eliodoro Giordano del 31 agosto 2017, in atti, viene riportato: “la quota di un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Roma alla Via Tiburtina n. 1040, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 290 particella 879 sub. 501, natura C, e' pervenuta alla signora **** Omissis **** in regime di separazione di beni, dalla signora **** Omissis **** con l'atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 10/7/2014 ai nn. 51225 registro particolare e il 4/11/2016 ai nn. 84855 registro particolare Alle signore **** Omissis **** e **** Omissis **** e' pervenuta dal signor **** Omissis **** in virtù di accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il ai nn. e registro particolare. Eredità devoluta in forza di testamento trascritto presso la medesima [n.d.r. Roma 1] Conservatoria dei Registri Immobiliari il ai nn. registro particolare, a favore della figlia **** Omissis **** per la quota di un mezzo di nuda proprietà quale erede universale e della moglie **** Omissis **** per la quota di un mezzo di usufrutto. Alla signora **** Omissis **** in regime di comunione legale, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Roma alla Via Tiburtina n. 1040, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 290 particella 70 sub. 506 natura E9 e particella 203 sub. 501 natura E9, e' pervenuta da **** Omissis **** con l'atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il ai nn. registro particolare..... e con il successivo atto di compravendita in rettifica trascritto presso la medesima Conservatoria dei Registri Immobiliari il ai nn. e registro particolare.....”.

La Signora **** Omissis **** e' proprietaria delle seguenti quote: 1/2 della piena proprietà e 1/2 della nuda proprietà; nella relazione notarile in atti a firma del Dott. Eliodoro Giordano, viene specificato che la Signora **** Omissis **** e' proprietaria dell'intera nuda proprietà e della quota pari alla metà dell'usufrutto. Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione R.P. 61856 l'immobile viene pignorato nei confronti della Sig.ra **** Omissis **** per una quota di 1/1 della nuda proprietà e 1/2 del diritto di usufrutto e nei confronti della Sig.ra **** Omissis **** per una quota di 1/2 del diritto di usufrutto.

La Sig.ra **** Omissis **** , che gode della quota pari a 1/2 del diritto di usufrutto dell'immobile staggito, risulta nata nel Comune di **** Omissis **** il . Allo stato l'usufrutto sembrerebbe non consolidato, salvo ulteriori accertamenti se necessari.

CONFINI

L'immobile staggito confina con: P.lla catastale 1233 del Foglio 290 del Comune di Roma, P.lla catastale 702 del Foglio 290 del Comune di Roma, P.lla catastale 1822 del Foglio 290 del Comune di Roma, salvo altri. Il tutto come da estratto di mappa allegato (All. 3)

Nel pignoramento l'immobile viene indicato come confinante con la società **** Omissis **** su due lati, proprietà **** Omissis ****, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	289,20 mq	350,00 mq	1,00	350,00 mq	4,00 m	T
Tettoia	105,00 mq	105,00 mq	0,20	21,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				371,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				371,00 mq		

Le misure sopra riportate sono state desunte dalla pratica di condono edilizio dell'immobile staggito (All.4 - Stralcio Condono edilizio prog 75619/87) a seguito della quale e' stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria 905/S/1992 (All.8); nel corso del sopralluogo, sono state prese, ove possibile, solo alcune misure di massima, in quanto la struttura fatiscente e pericolante non consentiva di effettuare un rilievo in sicurezza. Le misure lorde sono state calcolate convenzionalmente incrementando del 20% la superficie netta (347,04) con arrotondamento a 350,00 mq. L'altezza in base alla sezione riportata sempre sulla tavola allegata al condono edilizio (All. 4) e' pari a 4,00 m.

Nel 1998 e' stato presentato un progetto presso il Comune di Roma, prot. 9141/98, approvato il 15 dicembre 1999, per il recupero di una parte dell'ex edificio industriale **** Omissis **** da destinare ad albergo per il Giubileo del 2000. Nel progetto prot. 9141/98 per l'immobile staggito venivano indicati i seguenti dati urbanistici ante operam: h 4,20 m superficie 373,03 mq, Volume 1566,73 mc, con superficie utile ante operam paria a 284,80 mq.

Detti valori si discostano da quelli riportati nel progetto prot. 75619/87 (All.4) ed oggetto di concessione edilizia in sanatoria 905/S/1992. (All. 8).

Il progetto prot. 9141/98 sembrerebbe decaduto. In carenza di ulteriori dati, per la determinazioni della consistenza dell'immobile staggito saranno utilizzati i valori derivati dalla pratica di condono edilizio 75619/87(All.4). Per ulteriori approfondimenti si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

Per quanto sopra, la vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2014 al 12/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 879, Sub. 501 Categoria F3 Piano T
Dal 12/06/2014 al 30/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 879, Sub. 501 Categoria F3 Piano T



La storia catastale dell'immobile risulta particolarmente complessa, in quanto la porzione di fabbricato staggita nel corso degli anni e' stata oggetto di una serie di variazioni degli identificativi catastali; la stessa e' interna ad una vasto ex complesso industriale noto come "Fabbrica di Penicillina Leo Roma", ultimato nel 1950 (inaugurazione). L'immobile pignorato come da visura storica allegata (All. 1), risulta identificato in catasto urbano al Foglio 290, P.lla 879, sub 501, in categoria "F3" (in corso di costruzione), indirizzo Via Tiburtina N. 1040, piano T, intestati Sig.ra**** Omissis **** proprietaria' per 1/2 in regime di separazione dei beni e Sig. **** Omissis **** proprietaria' per 1/2, a seguito di variazione del 20 gennaio 2014 prot. RM 0035924 per scorporo p.lla 879 sub 501; il tutto come da visura storica per immobile allegata (All. 1).

Gli intestati non risultano aggiornati, in quanto gli attuali proprietari dell'immobile sono la Sig.ra **** Omissis **** proprietaria del 100% della nuda proprietaria' e del 50% di usufrutto e la Sig.ra **** Omissis **** del 50% di usufrutto (**** Omissis ****), come da relazione notaio Dott. Eliodoro Giordano in atti.

Per l'identificazione della p.lla 879 si allega l'estratto di mappa del Foglio 290 del Comune di Roma (All. 3); l'elaborato planimetrico del Foglio 290 del Comune di Roma P.lla 879 Prot. 0035294 del 20/01/2014 (All.5 - Elaborato planimetrico Prot. 0035294 anno 2014), rappresenta graficamente il subalterno 501 della p.lla 879 corrispondente all'immobile pignorato.

Le ricerche condotte in catasto non hanno consentito di reperire la planimetria catastale originaria dell'immobile; attualmente l'immobile come gia' riferito e' in categoria F3 "in corso di costruzione", nello stato di fatto riscontrato nel corso del sopralluogo la costruzione risulta diruta, fatiscente.

In precedenza, prima dello scorporo effettuato in data 20 gennaio 2014 (pratica catastale prot. 035294 del 20/1/2014), a seguito della pratica catastale prot. 035259 per "Variazione modifica identificativo" effettuata sempre in data 20 gennaio 2014, detto immobile staggito, risultava graffato con altri immobili del Foglio 290 del Comune di Roma con i seguenti identificativi catastali: P.lla 699, P.lla 700, P.lla 725, P.lla 727, P.lla 728, P.lla 879 sub 501 (immobile pignorato), P.lla 1041, P.lla 1822 sub 502 e 505; il tutto come si evince dalla visura storica per immobile allegata (All. 1).

Dal giorno 11 novembre 2005 al 20 gennaio 2014 la costruzione in narrativa risulta graffata con altri immobili, la cui identificazione catastale varia nel tempo ma non per l'immobile staggito, che risulta avere sempre l'identificativo catastale P.lla 879 sub 501 del foglio 290 del Comune di Roma, acquisito a seguito di Variazione per Modifica identificativo prot. RM0841330 in data 11 novembre 2005 il tutto come si evince dalla visura storica per immobile allegata (All. 1).

Prima del giorno 11 novembre 2005, l'immobile oggetto di pignoramento risultava, sempre graffato con altri immobili, identificato con la P.lla 203, sub 501 del Foglio 290 del Comune di Roma. Quanto sopra e' riscontrabile dal confronto tra i dati riportati nella visura per immobile (All. 1) ed i seguenti elaborati planimetrici del Foglio 290, del Comune di Roma: P.lla 70 prot. 276785 del 1 aprile 2003 allegato (All. 6 - Elaborato planimetrico P.lla 70 prot. 276785 anno 2003) e P.lla 879 prot. 0035294 del 20/01/2014 (All.5).

Si segnala che in catasto risultano piu' unita' immobiliari con l'identificativo sub 501, p.lla 203 Foglio 290 del Comune di Roma.

La variazione dell'identificativo del bene staggito, in data 11 novembre 2005 prot. RM0841330, da p.lla 203, sub 501 a p.lla 879 sub 501 in entrambi i casi del foglio 290 potrebbe essere dovuta alla presenza di piu' unita' immobiliari con lo stesso identificativo catastale. Come gia' riferito, dal confronto tra l'elaborato planimetrico del Foglio 290 del Comune di Roma, P.lla 70 prot. 276785 del 1 aprile 2003 allegato (All. 6) e quello del Foglio 290 del Comune di Roma P.lla 879 prot. 0035294 del 20/01/2014 (All.5) si evince che l'immobile staggito in precedenza e' stato identificato con il subalterno 501 della p.lla 203 del Foglio 290 del Comune di Roma, coerentemente a quanto riportato nella visura storica per immobile allegata (All.1).

Nella relazione del notaio Eliodoro Giordano del 31 agosto 2017, in atti, viene riportato: " Alla signora **** Omissis **** in regime di comunione legale, l'intera proprietaria' delle unita' immobiliari in Roma alla Via Tiburtina n. 1040, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 290 particella 70 sub. 506 natura E9 e particella 203 sub. 501 natura E9, e' pervenuta da **** Omissis **** con sede a C.F. **** Omissis ****, con l'atto di



compravendita per notar Carlo Angelini Rota di Spoleto del 19/11/2004 repertorio n. 150790 [ndr – All. 11], trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 23/12/2004 ai nn. 160063 registro generale e 103736 registro particolare”.

Sull’immobile staggito insiste una “torre piezometrica” le cui strutture in c.a. (pilastri) attraversano la costruzione in narrativa. Detta “torre piezometrica” con originaria identificazione catastale F. 290 del Comune di Roma, P.lla 70 sub 506, come da elaborato planimetrico prot. 276785 del 2003 rimesso in allegato (All.6), attualmente e’ identificata in catasto con il F. 290 del Comune di Roma, P.lla 1822, sub 506 come da elaborato planimetrico prot. 0035294 del 20/01/2014 (All.5). La “torre piezometrica”, acquistata dalla Sig.ra **** Omissis **** nel 2004 in regime di comunione legale, assieme all’immobile F. 290 P.lla 203 Sub 501 (attuale F. 290 P.lla 879 sub 501 – immobile staggito), e’ stata successivamente trasferita ad altro proprietario nel 2013, trasferimento che sembra essere oggetto di revocatoria con relativo contenzioso; la torre di cui sopra, non e’ oggetto di pignoramento. Detta “torre piezometrica” non e’ oggetto di pignoramento.

RIEPILOGO

L’immobile staggito attualmente risulta identificato presso il Catasto urbano al Foglio 290 del Comune di Roma, P.lla 879 sub 501 dal 20 gennaio 2014 (detta identificazione catastale deriva dalla variazione catastale in atti del 20 gennaio 2014, prot. RM0035294, riguardante la particella 699, graffata con le particelle 700, 725, 727, 728, 879 sub. 501, 1041 e 1822 subb. 502 e 505, del foglio 290); in precedenza, dalla data del 11 novembre 2005 al 20 gennaio 2014, pur avendo lo stesso identificativo catastale attuale (F.290, P.lla 879 sub. 501) risultava graffato con altri immobili. Prima della data del 11 novembre 2005 l’immobile pignorato risultava identificato al Catasto Urbano al Foglio 290 del Comune di Roma, p.lla 203 sub 501, graffato con altri immobili.

Nello schema sopra riportato sono riportati gli ultimi passaggi catastali principali, si allega la visura storica (All. 1) per documentare tutte le variazioni registrate in catasto.

Lo stato attuale dei proprietari riportato nella visura catastale **** Omissis **** proprietaria per la quota 1/2 e **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/2 risulta errato, in realta’ l’immobile appartiene alla Sig.ra **** Omissis **** per la quota di 1/2 della piena proprieta’ e la quota di 1/2 della nuda proprieta’ (o come meglio specificato nella relazione notarile in atti a firma del Dott. Eliodoro Giordano per la quota di 1/1 dell’intera nuda proprieta’ e della quota pari alla quota di 1/2 dell’usufrutto), e alla Sig.ra **** Omissis **** per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto. In particolare nella visura catastale (All. 1) non risulta la voltura della successione testamentaria in morte del Sig. **** Omissis ****, con pubblicazione del testamento trascritto alla conservatoria di Roma 1 alla formalita’ r.p.

Nella visura storica per immobile (All. 1) viene riportato erroneamente il codice fiscale della Sig.ra **** Omissis **** viene erroneamente riportato come **** Omissis **** al posto del corretto **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	879	501		F3					T	



Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei proprietari riportato nella visura catastale **** Omissis **** proprietaria per la quota 1/2 e **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/2 risulta errato, in realta' l'immobile appartiene alla Sig.ra **** Omissis **** per la quota di 1/2 della piena proprieta' e la quota di 1/2 della nuda proprieta' (o come meglio specificato nella relazione notarile in atti a firma del Dott. Eliodoro Giordano per la quota di 1/1 dell'intera nuda proprieta' e della quota pari alla quota di 1/2 dell'usufrutto), e alla Sig.ra **** Omissis **** per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto.

Non e' disponibile la planimetria catastale dell'immobile, in quanto lo stesso risulta in categoria "F3" (in corso di costruzione). Le ricerche delle precedenti planimetrie catastali dell'immobile staggito, condotte presso l'Agenzie delle Entrate, hanno avuto un esito negativo; in base ai dati a disposizione del sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., non e' stato possibile reperire le precedenti planimetrie catastali dell'immobile in narrativa. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Cronistoria Dati Catastali".

STATO CONSERVATIVO

Il complesso industriale attualmente si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, in uno stato di avanzato degrado, diruto e pericolante, anche a seguito di una protratta occupazione abusiva. L'immobile staggito si trova in un avanzato stato di degrado, completamente diruto e pericolante in maniera tale da consigliarne la demolizione.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste una servitu' di passaggio all'interno della corte del complesso industriale in favore dell'immobile staggito, tale da consentirne l'accesso dalla Via Tiburtina, come da atto di provenienza del 19 novembre 2004 rep. 150790 a rogito del Notaio Carlo Angelini Rota (All. 11).

Sovrasta i resti della costruzione in oggetto una torre "Piezometrica" le cui strutture erano e sono in parte inglobate nella pianta dell'immobile staggito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta diruto, fatiscente e pericolante, e' privo d'infissi interni, esterni e delle pareti interne; e' privo piu' in generale di finiture (tinteggiature, intonaci, pavimenti, ecc.), manca quasi totalmente la parete con affaccio sulla corte dell'ex complesso industriale.

Non sono presenti impianti funzionanti. Il tutto come documentato, per quanto possibile, nella foto allegate (All. 2).

Come desunto dalla relazione di idoneita' statica, allegata alla pratica di condono edilizio 87/75619, l'immobile staggito faceva parte di una costruzione a L, limitata al solo piano terra; la struttura portante e' mista: cemento armato e muratura ordinaria; la copertura e' a solaio leggermente inclinato in latero cemento, supportato da travi trasversali con conformazione a doppia mensola all'incastro della fila interna dei pilastri. Oggi la copertura e' fatiscente, come di massima riscontrabile nelle foto allegate (All.2). Sempre nella citata relazione di idoneita' statica, viene indicato al "Blocco 25" (la numerazione potrebbe essere non corretta), una tettoia con



tre lati chiusi in muratura, ed uno aperto con manto in eternit, detta tettoia potrebbe corrispondere alla attuale tettoia esterna del bene staggito. La tettoia non viene rappresentata nel progetto allegato all'istanza di condono edilizio 87/75619; per ulteriori dettagli si rimanda al capitolo "Regolarita' edilizia".

In prossimita' dell'immobile staggito, fuori dal perimetro dell'ex complesso industriale **** Omissis **** passa un elettrodotto(linea elettrica aerea). Sulla torre piezometrica di altra proprieta', soprastante l'immobile pignorato, sono presenti una serie di antenne/ripetitori probabilmente di reti telefoniche che sembrerebbero al momento non funzionanti. Una parte della struttura della torre piezometrica "attraversa", con due pilastri in c.a., l'immobile staggito.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso all'immobile staggito e' stato autorizzato senza il preventivo ordine di liberazione, solo con l'ausilio di un fabbro per sostituire il lucchetto del cancello di accesso al complesso edilizio dell'ex fabbrica di Via Penicillina in Via Tiburtina 1040, di cui fa parte il bene pignorato, con trasmissione delle chiavi sostituite alla proprieta' subito dopo aver eseguito il sopralluogo in data 22 maggio 2019, rimanendo il possesso e la disponibilita' del compendio pignorato alla proprieta' attuale; il tutto come da verbale di sopralluogo allegato (All. 9 - Verbale di sopralluogo del 22 maggio 2019).

L'immobile fatiscente, diruto e pericolante, e' attualmente in stato di abbandono, con possibile presenza non autorizzata di occupanti abusivi sia all'interno dello stesso, sia piu' in generale all'interno del complesso edilizio dell'ex fabbrica "Leo - Penicillina".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1996 al 19/11/2004	**** Omissis ****	Atto di conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Bruelli	04/07/1996	56382	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	23/08/1996	56572	32491
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 19/11/2004 al 20/12/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Angelini Rota	19/11/2004	150790	26395
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	23/12/2004	160063	103736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2013 al 10/07/2014	**** Omissis ****	Pubblicazione testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabio Di Russo		-	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	10/04/2017	40122	26724
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Masimo Donati	12/06/2014	286	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	10/07/2014	76347	51225
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla relazione notarile in atti a firma del Dott. Eliodoro Giordano, Notaio in Campobasso, redatta in data 31 agosto 2017.

Nella relazione del notaio Eliodoro Giordano, in atti, viene riportato: " Alla signora **** Omissis **** in regime di comunione legale, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Roma alla Via Tiburtina n. 1040, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 290 particella 70 sub. 506 natura E9 e particella 203 sub. 501 natura E9, e' pervenuta da **** Omissis ****, con l'atto di compravendita per notar Carlo Angelini Rota di Spoleto del 19/11/2004 repertorio n. 150790 [ndr - All. 11], trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 23/12/2004 ai nn. 160063 registro generale e 103736 registro particolare e con il successivo atto di



compravendita in rettifica trascritto presso la medesima Conservatoria dei Registri Immobiliari il 10/7/2014 ai nn. 76346 registro generale e 51224 registro particolare. Nel quadro D dell'atto di compravendita in rettifica, e' precisato che l'acquirente **** Omissis **** e' stata erroneamente generalizzata '**** Omissis ****, nata a il con il codice fiscale '**** Omissis ****' anziche' con gli esatti dati anagrafici '**** Omissis ****, nata a il e relativo codice fiscale '**** Omissis ****'.Il citato rogito e' stato quindi rettificato esclusivamente nelle parti anzidette, fermo e invariato restando il resto....”.

La Signora **** Omissis **** e' proprietaria delle seguenti quote: 1/2 della piena proprieta' e 1/2 della nuda proprieta'; nella relazione notarile in atti a firma del Dott. Eliodoro Giordano, viene specificato che la Signora **** Omissis **** e' proprietaria dell'intera nuda proprieta' e della quota pari alla meta' dell'usufrutto. Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione R.P. 61856 l'immobile viene pignorato nei confronti della Sig.ra **** Omissis **** per una quota di 1/1 della nuda proprieta' e 1/2 del diritto di usufrutto e nei confronti della Sig.ra **** Omissis **** per una quota di 1/2 del diritto di usufrutto.

L'atto di provenienza trascritto il 10 luglio 2014 R.P. 51225, rimesso in allegato (All. 10 – Atto provenienza 12 giugno 2014 Rep 286 Notaio Massimo Donati) e' stato oggetto di rettifica trascritta il 4/11/2016 alla formalita' R.P. 84855 in quanto e' stata errata la quota di assegnazione alla signora **** Omissis **** indicata erroneamente in 1/1 invece della quota corretta di 1/2 sempre per il diritto di proprieta'.

L'accettazione tacita di eredita' per notar Fabio di Russo del rep. e' stata trascritta il presso la Conservatoria di Roma 1 R.P.

Con atto trascritto il 26 settembre 1996 presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 alla formalita' R.P. 34220, la societa' **** Omissis **** e' stata trasformata nella societa' **** Omissis ****.

Si allega l'atto di compravendita del 19 novembre 2004 rep. 150790 del notaio Carlo Angelini Rota, trascritto a Roma 1 R.P. 103736/2004 con cui la Sig.ra **** Omissis **** acquista degli immobili tra cui quello staggito, in regime di comunione dei beni con il marito Sig. **** Omissis **** (All.11 – Atto di provenienza del 19 novembre 2004 rep 150790 notaio Carlo Angelini Rota) e successivo atto di rettifica e acquisto del 12 giugno 2014 Rep 286 Notaio Massimo Donati (All.10).

Nell'atto del Notaio Massimo Donati del 12 giugno 2014 Rep 286 (All.10), viene precisato che l'immobile oggetto di trasferimento e' censito al catasto fabbricati del Comune di Roma “al foglio 290 particella 879 sub 501, in corso di costruzione, senza rendita catastale (detta identificazione catastale deriva dalla variazione catastale in atti dal 20 gennaio 2014, prot. RM0035294, riguardante la particella 699, graffata con le particelle 700, 725, 727, 728, 879 sub. 501, 1041 e 1822 subb. 502 e 505, del foglio 290)....”.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione del notaio Eliodoro Giordano in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento
 Iscritto a Roma 1 il 09/09/1999
 Reg. gen. 71387 - Reg. part. 24035
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.615.197,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 2.065.827,00
 Note: L'Ipoteca volontaria e' di lire 6.999.997.495 a garanzia di un finanziamento di lire 3.999.998.845. La **** Omissis **** e' stata in precedenza proprietaria dell'immobile staggito. Mediocredito Lombardo Spa, a seguito di incorporazioni, fusioni e modifiche di denominazioni sociali oggi corrisponde al creditore precedente, Mediocredito Italiano Spa; il tutto come meglio riportato nel ricorso per decreto ingiuntivo in atti.
- Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento
 Iscritto a Roma 1 il 07/12/2000
 Reg. gen. 93466 - Reg. part. 24915
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.613.750,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 2.065.000,00
 Note: L'Ipoteca volontaria e' di lire 6.997.195.713 a garanzia di un finanziamento di lire 3.998.397.550. La **** Omissis **** e' stata in precedenza proprietaria dell'immobile staggito. Mediocredito Lombardo Spa, a seguito di incorporazioni, fusioni e modifiche di denominazioni sociali oggi corrisponde al creditore precedente, Mediocredito Italiano Spa; il tutto come meglio riportato nel ricorso per decreto ingiuntivo in atti.

Trascrizioni

- Atto d'obbligo**
 Trascritto a Roma 1 il 14/05/1992
 Reg. gen. 40628 - Reg. part. 24715
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: La **** Omissis **** e' stata in precedenza proprietaria dell'immobile staggito. A seguito di presentazione del progetto di condono prot. 75619 anno 1987 il Comune di Roma ha subordinato il rilascio della relativa concessione in sanatoria alla presentazione di un atto in cui si obbliga a vincolare irrevocabilmente l'area occorrente al servizio della realizzata costruzione; detta obbligazione non potra' essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Si allega la relativa nota di trascrizione (All. 12 - Nota atto obbligo rp 24715 anno 1992).
- Atto d'obbligo**
 Trascritto a Roma 1 il 13/01/2000
 Reg. gen. 1558 - Reg. part. 1138
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: La **** Omissis **** e' stata in precedenza proprietaria dell'immobile staggito. L'atto d'obbligo e' stato oggetto di due successive rettifiche trascritte rispettivamente alle formalita' r.p. 30134 anno 2000 e r.p. 41160 anno 2000; a seguito della presentazione di un progetto per la realizzazione di un albergo presentato nel 1998 con prot. 9141 il Comune di Roma richiedeva di vincolare l'area occorrente di 8080



mq a servizio della progettata costruzione; sono inoltre previste delle aree da destinare irrevocabilmente a parcheggi, viabilità privata gravata da servitù pubblica, sistemazione a verde degli spazi di distacco del progettato fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almento 60 cm, ecc. Risultano rilasciate dal Comune di Roma le seguenti concessioni edilizie la n. 1214/c del 30/11/1999 e n. 512/c del 28. La progettata struttura alberghiera non e' mai stato realizzata. Si allega nota di trascrizione dell'ultima rettifica (All. 13 - Nota atto obbligo rp 41160 anno 2000).

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 27/05/2000

Reg. gen. 41766 - Reg. part. 27415

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La **** Omissis **** e' stata in precedenza proprietaria dell'immobile staggito. L'atto d'obbligo e' stato oggetto di successive rettifica trascritta alla formalita' r.p. 54813 anno 2000; non riguarda direttamente l'immobile staggito; e' riferito ad una delle due iniziative edilizie per la costruzione di un unico complesso alberghiero, di cui faceva parte anche l'immobile staggito, mai realizzato. Nella nota di trascrizione viene fatto riferimento al F. 290 P.la 699, immobile che fa parte delle due iniziative edilizie per la realizzazione di un complesso alberghiero.

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 09/06/2000

Reg. gen. 45050 - Reg. part. 30134

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La **** Omissis **** e' stata in precedenza proprietaria dell'immobile staggito. L'atto rettifica il precedente atto d'obbligo r.p. 1138 anno 2000 al quale si rimanda per ulteriori dettagli.

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 27/07/2000

Reg. gen. 62124 - Reg. part. 41160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La **** Omissis **** e' stata in precedenza proprietaria dell'immobile staggito. L'atto rettifica il precedente atto d'obbligo r.p. 30134 anno 2000 al quale si rimanda per ulteriori dettagli. Si allega nota di trascrizione dell'atto d'obbligo (All. 13 - Nota atto obbligo rp 41160 anno 2000).

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 06/11/2000

Reg. gen. 83703 - Reg. part. 54813

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La **** Omissis **** e' stata in precedenza proprietaria dell'immobile staggito. L'atto rettifica il precedente atto d'obbligo trascritto alla formalita' r.p. 27415 anno 2000 al quale si rimanda per ulteriori dettagli.

- **Preliminare compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 14/01/2014

Reg. gen. 3059 - Reg. part. 1832

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Il Sig. **** Omissis **** e' deceduto il .



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 26/07/2017

Reg. gen. 91441 - Reg. part. 61856

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

I dati sopra riportati sono stati parzialmente desunti dalla relazione notarile in atti a firma del Dott. Eliodoro Giordano, Notaio in Campobasso, redatta in data 31 agosto 2017.

La **** Omissis **** e' stata in precedenza proprietaria dell'immobile staggito.

Nella relazione in atti del notaio Eliodoro Giordano viene riportata la trascrizione relativa alla prestazione con trasferimento di diritti R.P. 21572 del 21/3/2013 relativa all'unita' immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 290 P.lla 1822 sub 506. Viene altresì riportata la successiva trascrizione "revoca atti soggetti a trascrizione" R.P. 28763 del 17 aprile 2014 in virtu' di domanda giudiziale del Tribunale di Bologna del' 11/03/2014 rep. 3332/2014 (Immobile interessato: unita' immobiliare in Roma alla Via Tiburtina 1040, distinta la catasto fabbricati al Foglio 290, P.lla 70 sub 506). Trascrizioni riferite ad altro immobile non pignorato.

NORMATIVA URBANISTICA

Si allega il certificato di destinazione urbanistica (All.7 - Certificato di destinazione urbanistica) dell'immobile staggito distinto in catasto al Foglio 290 p.lla 879 (parte), dal quale risulta: per Sistemi e Regole, e' inserito nel Sistema insediativo "Citta' da Ristrutturare": tessuto prevalentemente per attivita' all'interno del Programma integrato n. 5 "Tiburtino- Quarto S. Eusebio" (art. 51, 52, 53 NTA). Per la rete ecologica non risultano prescrizioni. Per la carta della Qualita': ai sensi dell'art. 16 comma1 delle NTA sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g). Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e beni paesaggistici tutelati ai sensi delgi art. 10, 136, lett. a),b),c) e 142, comma 1, lett. m) del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004. Per gli standard urbanistici, nessuna prescrizione.

L'immobile risulta compreso all'interno del piano particolareggiato 18/L "Tiburtino" approvato con D.G.R.L. n. 3534 del 317771979 con destinazione: quasi totalita' Zona per medie industrie; minima parte Verde di rispetto assoluto della viabilita', il tutto all'interno del perimetro della zona industriale di Roma approvato con D.L. 27/10/1970.

Si comunica, infine, che con DPCM del 30.3.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 114 del 19/5/2009 e' stato approvato il Piano Stralcio Funzionale n. 5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce (PS5), e successivo aggiornamento del Piano di Bacino del fiume Tevere - V stralcio fuzionale per il tratto metropolitao di Roma da Castel Giubileo alla Foce - P.S.5, approvato con DPCM 19/6/2019 pubblicato sul BURL n. 72 del 5.9.2019 e del Piano Stralcio Funzionale n.1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS1)- approvato con DPCM del 30.9.1998 e pertanto l'accertamento delle aree ricadenti all'interno di tale strumento sovraordinato, per eventuali prescrizioni, e' di competenza dell'Autorita' di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale.

Per ulteriori dettagli si rimanda al CDU allegato (All.7).



L'immobile staggito risulta realizzato in assenza di idonei titoli edilizi. Nel 1987 viene presentata dalla **** Omissis **** l'istanza di condono edilizio 87/75619 (All. 4 - Stralcio Condono edilizio prog 75619-87) relativa ad una serie d'immobili del complesso industriale sulla Via Tiburtina 1040 - Roma, tra i quali l'immobile staggito. I vari immobili sono indicati come blocchi edilizi, l'immobile oggetto di pignoramento fa parte del blocco 24 costituito da due subalterni, il sub 501 (Foglio 290, P.la 879 - corrispondente all'immobile staggito) e il sub 502 (Foglio 290, P.la 879 - immobile non pignorato di altro proprietario rispetto ai debitori); si allega l'elaborato planimetrico RM 0035294 del 20/1/2014 (All. 5) per consentire l'individuazione dei due subalterni citati. Come da dichiarazione allegata alla pratica di condono edilizio 87/75619, l'immobile staggito deriva dalla trasformazione di una tettoia in locale al piano terra nell'anno 1952.

Per il blocco 24, come riportato nel relativo progetto 87/75619 (All.4), e' stata denunciata una superficie complessiva pari a 837,06 mq corrispondenti a 3.997,68 mc, in particolare per l'immobile pignorato, si desume dalle tavole allegate alla domanda di condono (All. 4), veniva denunciata una superficie di circa mq 289,00 mq per una cubatura di circa 1160,00 mc (consistenza sempre desunta dalle tavole allegate alla pratica di condono edilizio del 1987 - All. 4). A seguito di detta istanza il Comune di Roma rilasciava la concessione in sanatoria 905/S del 23 dicembre 1992 (All. 8 - concessione in sanatoria 905/S anno 1992) relativa a piu' blocchi edilizi del Complesso industriale della Ex penicillina in Roma. Fa parte del subalterno 501 staggito (F.290, P.la 879) anche una tettoia esterna in eternit, contigua all'immobile condonato.

Nella relazione di idoneità statica, allegata alla pratica di condono edilizio 87/75619, viene descritta una tettoia al "Blocco 25", con tre lati chiusi in muratura ed uno aperto, con manto di copertura in eternit, che potrebbe corrispondere alla tettoia dell'immobile staggito sub 501 (F.290, P.la 879). Detta tettoia, comunque, non viene rappresentata nel progetto allegato all'istanza di condono edilizio 87/75619.

La tettoia dell'immobile staggito presumibilmente potrebbe essere stata autorizzata con altro titolo edilizio, titolo che non e' stato possibile reperire presso il Comune di Roma, stante la complessa articolazione dell'immobile e il numero di licenze edilizie rilasciate nel tempo. Detta tettoia, diruta e fatiscente, e' realizzata con lastre di "amianto". Di tali circostanze, compresa l'indeterminatezza del titolo edilizio relativo alla tettoia, si terra' conto nella stima dell'immobile, per quanto possibile in base agli elementi a disposizione del sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c.

Nel 1998 e' stato presentato un progetto presso il Comune di Roma, prot. 9141/98, approvato il 15 dicembre 1999, per il recupero di una parte dell'ex edificio industriale **** Omissis **** da destinare ad albergo per il Giubileo del 2000 ai sensi della L. 20 del 3 giugno 1997. Inizialmente l'immobile staggito, indicato come edificio C nel progetto di cui sopra, doveva essere trasformato in servizi per piscina, successivamente veniva stralciato dal progetto e al suo posto veniva prevista la realizzazione di un percorso pedonale ciclabile di accesso al passaggio per il parco dell'Aniene in zona prevista dall'atto d'obbligo del 18 maggio 2000 R.P. 3134 come "viabilità privata gravata da servitù pubblica. Nel progetto prot. 9141/98 per l'immobile staggito venivano indicati i seguenti dati urbanistici ante operam: h 4,20 m superficie 373,03 mq, Volume 1566,73 mc, con superficie utile ante operam paria a 284,80 mq. Come già evidenziato nel capitolo "Consistenza", al quale si rimanda, si registra un disallineamento tra quanto riportato nel progetto prot. 9141/98 e i dati desunti dalle tavole del condono edilizio 87/75619 (All.4) ed oggetto di concessione edilizia in sanatoria 905/S/1992. (All. 8). Il progetto prot. 9141/98 sembrerebbe decaduto.

Come già riferito per il complesso edilizio dell'ex stabilimento industriale della "Leo Penicillina", l'immobile fa parte di un sito "ad alta pericolosità ambientale", insalubre per la possibile presenza di residui di farmaci di contenitori di reagenti chimici, oltre che per l'area circostante anche per l'immobile staggito sarà probabilmente necessaria una bonifica ambientale norma di legge a seguito di specifiche indagini e accertamenti da effettuare nell'immobile. Di tale circostanza, per quanto possibile in questa sede, si terra' conto nella stima dell'immobile.



Come già evidenziato l'immobile staggito è attualmente diruto e pericolante, lo stesso si trova all'interno di un Complesso immobiliare oggetto di altro pignoramento. L'area del complesso industriale, come evidenziato nel paragrafo "Normativa Urbanistica", fa parte del programma integrato n. 5 "Tiburtino- Quarto S. Eusebio". Con un intervento di progettazione unitaria dell'intero complesso industriale potrebbero essere consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, oggetto di ulteriore approfondimento e verifica. L'ubicazione all'interno del più ampio ex complesso industriale dell'immobile pignorato, la sua modesta consistenza rispetto all'intero ex complesso industriale, rende di difficile attuazione eventuali ipotesi di demolizione e ricostruzione se separati ed autonomi rispetto all'intero complesso edilizio sulla Via Tiburtina 1040; anche in considerazione del fatto che l'immobile staggito faceva parte del Blocco edilizio 24, composto da due "stecche edilizie" a "L" di cui solo una pignorata, quella corrispondente al subalterno 501 del F. 290 del Comune di Roma P.lla 879. Inoltre l'immobile staggito è attraversato dalle strutture portanti (due di quattro pilastri) della "torre piezometrica" identificata con il sub 506 della P.lla 1822 (Foglio 290 RM), di altra proprietà; anche questo immobile risulta fatiscente e in avanzato stato di degrado le cui condizioni statiche dovranno essere oggetto di puntuale verifica.

Di tali circostanze si terrà conto nella stima dell'immobile.

L'immobile di fatto si deve considerare privo di impianti.

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 Tiburtina 1040
L'immobile staggito faceva parte dell'ex fabbrica di penicillina in Via Tiburtina al civico 1040, ex complesso industriale . attualmente diruto e pericolante, negli ultimi anni oggetto di occupazione da parte di un numero considerevole di "senza fissa dimora"; una serie di atti vandalici, demolizioni e incendi parziali hanno contribuito al degrado e alla progressiva fatiscenza della struttura edilizia. Il complesso industriale è stato dichiarato inagibile nel 2011 dalla "Commissione per la Sicurezza Statica degli Edifici Privati" (C.S.S.E.P.). Il Nucleo Operativo Ecologico di Roma del Comando dei Carabinieri per la Tutela Ambientale in data 20/1/2014 comunicava di aver "posto sotto sequestro area di terreno (ex sito industriale) e relativi fabbricati siti in Via Tiburtina 1040 " a causa della presenza di ingenti quantità di rifiuti. La struttura è stata oggetto di due episodi d'incendio nel 2016 e nel 2017, a seguito dei quali i VVF rilevarono che "nella struttura occupata da extracomunitari vi sono diverse parti strutturali pericolanti, nonché vi è la sospetta presenza di amianto che interessava diverse aree dell'edificio ". Il complesso edilizio viene successivamente dissequestrato nel 2018, pur persistendo uno stato di degrado e fatiscenza che fanno del complesso edilizio un sito "ad alta pericolosità ambientale", insalubre per la presenza di residui di farmaci prodotti nel tempo nell'ex stabilimento industriale della "Leo Penicillina", per la presenza di possibili contenitori di reagenti chimici, per la probabile presenza di amianto (da accertare con specifiche indagini specialistiche) e dalla possibile presenza di isolanti quali lana di vetro e di roccia (da accertare sempre con specifiche indagini), che richiederanno una bonifica dell'intera area a norma di legge. L'accesso all'immobile staggito avviene dalla Via Tiburtina al civico 1040; per raggiungere l'immobile pignorato si deve passare per il cortile dell'ex complesso industriale. Attualmente l'immobile pignorato, al catasto viene identificato al Foglio 290, P.lla 879 sub 501 in categoria "F3" (fabbricati in corso di costruzione), è privo di rendita, consistenza e superficie catastale, come da visura catastale allegata (All. 1 - Visura Foglio 290, P.lla 879 sub 501); inoltre lo stesso è privo



di planimetria catastale. In realta', come documentato nelle foto allegate (All.2 - Documentazione fotografica; foto esterne scattate il 14/1/2019, quelle interne il 22/5/2019) l'immobile in narrativa e' fatiscente e pericolante, privo di infissi e pavimentazioni si sviluppa su un unico livello, ha una copertura piana "distrutta" in piu' punti. Si registra la presenza di una tettoia a falda iclinata, di copertura di una zona esterna, diruta e fatiscente realizzata molto probabilmente con lastre di amianto. Sovrasta i resti della costruzione in oggetto una torre "Piezometrica" le cui strutture erano e sono in parte inglobate nella pianta dell'immobile staggito. La costruzione sviluppava una superficie di circa 290 mq oltre 105 mq, circa, di tettoia, come di massima ricostruito in base a semplici riscontri metrici delle misure principali, per quanto possibili considerata la fatiscenza della costruzione e l'impossibilita', anche per ragioni di sicurezza considerate le precarie condizioni statiche dell'immobile, di effettuare un rilievo. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in Via Tiburtina 1040, ricade nel quartiere "XXIX - Ponte Mammolo" del Comune di Roma (Q. XXIX, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel tratto urbano di Via Tiburtina, tra la Via di Tor Cervara e la Via Roccamandolfi, sul lato destro della strada consolare nel senso di marcia in uscita dalla citta', nel quadrante di Roma Est del Municipio M04 (ex V), internamente al Grande Raccordo Anulare (G.R.A.); si allega l'estratto di mappa catastale (All. 3 - Estratto di mappa F. 290 - P.lla 879).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 879, Sub. 501, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2), Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 50.450,00

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applichera' la seguente formula: $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq}$. Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2022 - Semestre 2, Fascia/ zona: Suburbana / TOR CERVARA - PONTE MAMMOLO (VIA VANNINA), Codice zona E9, Microzona 105, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Capannoni industriali nello stato conservativo normale, si ha un valore al mq compreso tra 500,00 e 750,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per immobili simili a quello oggetto di stima, considerato lo stato di fatiscenza e di abbandono, che l'immobile e' diruto, considerato che sono necessari urgenti lavori di bonifica ambientale, considerato tutto quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" anche in merito all'indeterminatezza del titolo edilizio relativo alla tettoia, considerata la complessa situazione catastale e che l'immobile e' privo di planimetria catastale, considerata la soprastante torre piezometrica di altra proprieta', considerato che l'accesso all'immobile avviene dalla Via Tiburtina, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 136,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore dell'immobile e' stato arrotondato in 50.450,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Roma (RM) - Via Tiburtina 1040	371,00 mq	136,00 €/mq	€ 50.456,00	100,00%	€ 50.450,00
Valore di stima:					€ 50.450,00



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 28/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Autore Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Foglio 290, P.lla 879 sub 501 (Aggiornamento al 30/12/2022)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/05/2019)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa F. 290 - P.lla 879 (Aggiornamento al 04/10/2018)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio Condono edilizio prog 75619-87
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico Prot. 0035294 anno 2014
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico Plla 70 prot. 276785 anno 2003
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessione in sanatoria 905/S anno 1992
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 22 maggio 2019
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atto provenienza 12 giugno 2014 Rep 286 Notaio Massimo Donati
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Atto di provenienza del 19 novembre 2004 rep 150790 notaio Carlo Angelini Rota
- ✓ N° 12 Altri allegati - Nota atto obbligo rp 24715 anno 1992
- ✓ N° 13 Altri allegati - Nota atto obbligo rp 41160 anno 2000

