
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 996/2021 del R.G.E.

promossa da

ICCREA BANCA IMPRESA SPA

Codice fiscale: 02820100580

contro



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione.....	7
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	7
Bene N° 6 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T.....	9
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	9
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T.....	9
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T.....	10
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T.....	10
Bene N° 11 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1	10
Bene N° 12 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2	10
Lotto 3	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	11
Bene N° 6 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T.....	11
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	11
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T.....	12
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T.....	12
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T.....	12
Bene N° 11 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1.....	12
Bene N° 12 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2	12
Titolarità.....	12
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	12
Bene N° 6 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T.....	12
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	13
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T.....	13
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T.....	13
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T.....	14
Bene N° 11 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1.....	14
Bene N° 12 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2	14
Confini	15
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	15



Bene N° 6 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T.....	15
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	15
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T.....	15
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T.....	15
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T.....	15
Bene N° 11 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1.....	15
Bene N° 12 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2	16
Consistenza	16
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	16
Bene N° 6 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T.....	16
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	17
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T.....	17
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T.....	17
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T.....	17
Bene N° 11 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1.....	18
Bene N° 12 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	19
Bene N° 6 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T.....	20
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	22
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T.....	24
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T.....	25
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T.....	27
Bene N° 11 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1.....	29
Bene N° 12 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2	30
Dati Catastali.....	31
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	31
Bene N° 6 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T.....	32
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	32
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T.....	33
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T.....	33



Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T.....	34
Bene N° 11 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1.....	34
Bene N° 12 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2.....	35
Stato conservativo.....	35
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T.....	35
Bene N° 6 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T.....	36
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T.....	36
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T.....	36
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T.....	36
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T.....	36
Bene N° 11 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1.....	37
Bene N° 12 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T.....	37
Bene N° 6 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T.....	37
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T.....	37
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T.....	37
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T.....	37
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T.....	38
Bene N° 11 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1.....	38
Bene N° 12 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T.....	38
Bene N° 6 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T.....	39
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T.....	39
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T.....	39
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T.....	40
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T.....	40
Bene N° 11 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1.....	40
Bene N° 12 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2.....	41
Stato di occupazione.....	41



Bene N° 5 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	41
Bene N° 6 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T	41
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	41
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T	42
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T	42
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T	42
Bene N° 11 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1	42
Bene N° 12 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2	42
Provenienze Ventennali	42
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	42
Bene N° 6 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T	43
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	44
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T	45
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T	45
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T	46
Bene N° 11 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1	47
Bene N° 12 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2	48
Formalità pregiudizievoli	48
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	48
Bene N° 6 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T	49
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	49
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T	49
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T	50
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T	50
Bene N° 11 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1	50
Bene N° 12 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2	51
Normativa urbanistica	51
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	51
Bene N° 6 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T	53
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	53
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T	53



Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T.....	53
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T.....	53
Bene N° 11 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1.....	54
Bene N° 12 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2.....	54
Regolarità edilizia.....	54
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T.....	54
Bene N° 6 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T.....	56
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T.....	56
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T.....	58
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T.....	58
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T.....	58
Bene N° 11 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1.....	59
Bene N° 12 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2.....	62
Stima / Formazione lotti.....	62
Lotto 3	63



INCARICO

All'udienza del 04/05/2022, il sottoscritto Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Corpo A

- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T
- **Bene N° 6** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T

Corpo B

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T

Corpo C

- **Bene N° 11** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1
- **Bene N° 12** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, Piano 1-2

DESCRIZIONE

Il compendio ove insistono i beni pignorati, edificato a partire dai primi del '900 quale stabilimento industriale con annessi ed attualmente in disuso, è sito su un lotto di superficie complessiva pari a mq. 6.800,00 circa, con accessi dai civici 8-16 di Via dell'Almone, nel Quartiere IX Appio-Latino di cui all'odierno Municipio IX, nel quadrante sud-orientale della città all'interno del perimetro del Parco Regionale dell'Appia Antica.

Gli immobili oggetto di stima identificano alcuni capannoni contigui, che insistono sul versante posteriore del lotto (beni n°5 e n°6, per praticità identificati in perizia come "Corpo A") e due fabbricati siti sull'opposto fronte anteriore, prospiciente Via dell'Almone: il primo, sul versante destro, è un edificio di un piano costituito da quattro abitazioni a schiera (beni n°7, n°8, n°9 e n°10, cd. "Corpo B") ed il secondo, sul versante sinistro, è un edificio di tre piani oltre interrato, adibito ad uffici e residenza (beni n°11 e n°12, cd. "Corpo C").

I manufatti tutti sono corredati di aree scoperte contigue, in parte indivise; nel complesso sono altresì ubicati manufatti minori non pignorati (cabina elettrica, tettoie, magazzino) esclusi dalla presente stima. Il tutto come nel prosiegua analiticamente dettagliato.





CORPO A

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

L'immobile in oggetto identifica la porzione destra del complesso di capannoni ("cd. corpo A"), che come anzidetto si attesta sul versante interno del lotto; l'unità immobiliare in esame è costituita da quattro campate contigue, realizzate in epoche e con caratteristiche costruttive differenti: la struttura portante è perlopiù in travi-pilastri in cemento armato, mentre la copertura, in parte fatiscente, è di tipo misto, in parte piana con sovrastante guaina impermeabilizzante, in parte a tetto con capriate lignee ed in parte a volta con rivestimento in tegole, con tettoia esterna in testata; le murature perimetrali sono prevalentemente in mattoni mentre porte e finestre sono perlopiù in ferro con grate metalliche o serrande in parte non praticabili.

L'immobile, corredato sull'angolo posteriore destro di un manufatto adibito a deposito, è posto in diretta continuità, lungo il versante sinistro, con l'attigua consistenza del corpo capannoni (bene n°6).

Il bene è altresì corredato di un'ampia corte scoperta annessa, che identifica, in funzione dell'estratto di mappa, la maggior consistenza del lotto libera dall'edificato: detto piazzale, pavimentato nella parte centrale e solo parzialmente accessibile lungo il versante destro e posteriore (stante l'abbandono dello stato dei luoghi, con vegetazione in parte incolta e porzioni dirute e/o fatiscenti), si sviluppa in adiacenza tanto ai capannoni di cui sopra quanto ai due ulteriori fabbricati B e C pignorati (complessivamente beni n°7-12), che insistono sul versante anteriore dl lotto prospiciente Via dell'Almone.

Il bene in esame è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/a) nonché



nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/a).

BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14/A, PIANO T

L'immobile in oggetto, che identifica la porzione sinistra del già descritto corpo capannoni "A", si sviluppa in contiguità con il bene n°5 anzidescritto: il bene è strutturato su quattro campate contigue ad andamento perpendicolare rispetto al nucleo vicino, anch'esse realizzate in epoche e con caratteristiche costruttive differenti; la struttura portante è sempre a gabbia (travi-pilastrini) in cemento armato, con murature perimetrali di tipo misto ed infissi in ferro.

La campata d'ingresso dall'antistante cortile interno individua sostanzialmente un passaggio coperto con tetto ligneo in parte fatiscente; alla sua sinistra si individua una campata con volta a botte, mentre sul fondo è presente un blocco servizi (w.c. e ripostigli) perlopiù diruto. A destra della campata di accesso si individua una prima consistenza, posta in diretta comunicazione con il bene n°5 e recante le sue medesime finiture, con copertura in parte piana ed in parte a tetto ligneo; la seconda porzione, sita sul versante di fondo, è perlopiù impraticabile per il crollo del tetto e di talune porzioni murarie nonché per il proliferare di vegetazione spontanea.

Il bene in esame è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/a).

CORPO B

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

L'immobile in oggetto identifica il primo di quattro appartamenti contigui, tutti insistenti in un edificio ad un piano con copertura a tetto, ubicato lungo il versante destro del lotto prospiciente la sede stradale di Via dell'Almone in adiacenza all'accesso carrabile di cui al civico 8. Il fabbricato (cd. "Corpo B"), originariamente portineria a servizio del contiguo stabilimento, ad oggi è quasi interamente in disuso; all'unità in esame, che si attesta sull'estremità destra del manufatto, si accede tanto dalla corte contigua quanto da un ulteriore accesso pedonale in corrispondenza del civico 8/a.

L'immobile è corredato di portico rialzato mediante scalinata esterna, in analogia con quanto avviene per gli appartamenti contigui, di talché l'imposta degli stessi è rialzata rispetto alla quota della corte circostante; il bene si compone internamente di due camere, una cucina ed un bagno, oltre corridoio.

Il bene in esame è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/c) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/b).

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 10, PIANO T

L'immobile in oggetto è il secondo dei quattro appartamenti del fabbricato B anzidescritto: il civico 10 identifica l'accesso pedonale dall'antistante Via dell'Almone, permanendo gli ulteriori e già richiamati accessi, pedonali e carrabili, all'area tutta in corrispondenza dei civici 8-16.

L'unità, dotata di piccola scala esterna (cinque gradini) che conduce alla quota d'imposta interna, si compone di tre camere, una cucina ed un bagno, oltre corridoio e ripostiglio: lo stato conservativo generale è scadente, ascrivibile anche ad un evidente stato di abbandono dei luoghi.

Il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/d) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/b).



BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 12, PIANO T

L'immobile in oggetto identifica il terzo dei quattro appartamenti di cui al fabbricato B, con accesso pedonale in corrispondenza del civico 12.

L'unità, dotata di piccola scala esterna (cinque gradini) che conduce alla quota d'imposta interna, si compone di tre camere, una cucina ed un bagno, oltre disimpegno e ripostiglio: lo stato conservativo è mediocre, risultando i luoghi in evidente stato di abbandono ed interessati da diffusi fenomeni infiltrativi.

Il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/e) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/b).

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14, PIANO T

L'immobile in oggetto identifica il quarto ed ultimo appartamento del fabbricato B, sito sull'estremità sinistra del manufatto; in testata lungo il fronte esterno insiste una porzione delimitata di corte, parzialmente coperta con tettoia e corredata di lavatoi, inaccessibile per la presenza di vegetazione incolta.

L'unità, anch'essa dotata di piccola scala esterna in analogia con le precedenti, si compone di tre camere, una cucina ed un bagno, oltre ingresso e disimpegno: lo stato conservativo è mediocre, risultando i luoghi in totale stato di abbandono nonché interessati da diffusi fenomeni infiltrativi e vaste efflorescenze micotiche.

Il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/f) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/b).

CORPO C

BENE N° 11 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO T-S1

L'immobile in oggetto si sviluppa ai piani terra ed interrato del fabbricato cd. "C", sito lungo il versante anteriore sinistro del lotto prospiciente Via dell'Almone; allo stabile si accede mediante un accesso pedonale ed un contiguo cancello carrabile contraddistinti in loco con il civico 16, varchi che immettono rispettivamente in una corte lastricata antistante l'edificio nonché nella corte comune al complesso tutto.

Il manufatto tutto, originariamente laboratorio a servizio dello stabilimento e successivamente adibito a residenza ed uffici, in virtù di significativi interventi di ristrutturazione operati in tempi recenti (2001) si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre interrato.

Per quanto concerne l'unità immobiliare qui in esame, la stessa si compone al piano terra di dieci vani ad uso ufficio e quattro servizio igienici, oltre ingresso e corridoio di distribuzione; il piano interrato, raggiungibile mediante due scale (una interna al piano terra ed una esterna al manufatto) e composto di tre ambienti, è in uso quale cantina.

Mediante due ulteriori corpi scala, uno interno al piano terra ed uno ubicato in un avancorpo realizzato in facciata lungo il prospetto posteriore (prospiciente la corte comune interna), si accede ai sovrastanti piani primo e secondo dell'edificio.

Il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/g) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/c).

BENE N° 12 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO 1-2

L'immobile in oggetto, sito all'interno del fabbricato C e catastalmente identificato quale piano primo, si attesta di contro al piano secondo ed ultimo dello stabile: ciò a seguito dei già richiamati interventi di ristrutturazione, di cui meglio si dirà nel prosieguo, che hanno condotto alla realizzazione in assenza di titolo di un piano



intermedio (primo), non accatastato: i due livelli primo e secondo, tra loro comunicanti, sono accessibili tanto mediante una scala interna che si diparte dal piano terra (bene n°11), quanto mediante corpi scala realizzati nell'avancorpo già citato, che conducono al piano primo. Quest'ultimo si compone di una maggiore estensione adibita ad ufficio, costituita da sette vani e tre servizi igienici oltre accessori (corridoi/disimpegni/ripostiglio), e di una minore estensione adibita a residenza, direttamente comunicante con il piano secondo; quest'ultimo, che coincide in termini di consistenza (ma come anzidetto non di piano) con l'immobile pignorato, si compone di due vani e di due servizi igienici, oltre disimpegno.

Il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/h) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/c).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Corpo A

- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T
- **Bene N° 6** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T

Corpo B

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T

Corpo C

- **Bene N° 11** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1
- **Bene N° 12** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, Piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - CAPANNONE UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

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

BENE N° 6 - CAPANNONE UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14/A, PIANO T

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T



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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 10, PIANO T

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 12, PIANO T

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

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14, PIANO T

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

BENE N° 11 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO T-S1

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

BENE N° 12 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO 1-2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

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

- ***

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

- ***

La società esecutata è divenuta proprietaria del bene oggetto di stima in virtù di scrittura privata autenticata per Notaio Dott. Mario Mistretta in data 14/03/2011 (Rep.96233/Racc.34774), trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 in data 11/04/2011 ai nn.38595/23527 (allegato n°4).

BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14/A, PIANO T

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

- ***



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

- *** (Proprietà 1/1)

La società esecutata è divenuta proprietaria del bene oggetto di stima in virtù di scrittura privata autenticata per Notaio Dott. Mario Mistretta in data 14/03/2011 (Rep.96233/Racc.34774), trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 in data 11/04/2011 ai nn.38595/23527 (allegato n°4).

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

La società esecutata è divenuta proprietaria del bene oggetto di stima in virtù di scrittura privata autenticata per Notaio Dott. Mario Mistretta in data 14/03/2011 (Rep.96233/Racc.34774), trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 in data 11/04/2011 ai nn.38595/23527 (allegato n°4).

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 10, PIANO T

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

La società esecutata è divenuta proprietaria del bene oggetto di stima in virtù di scrittura privata autenticata per Notaio Dott. Mario Mistretta in data 14/03/2011 (Rep.96233/Racc.34774), trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 in data 11/04/2011 ai nn.38595/23527 (allegato n°4).

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 12, PIANO T

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

- ***

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



- *** (Proprietà 1/1)

La società esecutata è divenuta proprietaria del bene oggetto di stima in virtù di scrittura privata autenticata per Notaio Dott. Mario Mistretta in data 14/03/2011 (Rep.96233/Racc.34774), trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 in data 11/04/2011 ai nn.38595/23527 (allegato n°4).

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14, PIANO T

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

La società esecutata è divenuta proprietaria del bene oggetto di stima in virtù di scrittura privata autenticata per Notaio Dott. Mario Mistretta in data 14/03/2011 (Rep.96233/Racc.34774), trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 in data 11/04/2011 ai nn.38595/23527 (allegato n°4).

BENE N° 11 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO T-S1

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

La società esecutata è divenuta proprietaria del bene oggetto di stima in virtù di scrittura privata autenticata per Notaio Dott. Mario Mistretta in data 14/03/2011 (Rep.96233/Racc.34774), trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 in data 11/04/2011 ai nn.38595/23527 (allegato n°4).

BENE N° 12 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO 1-2

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)



La società esecutata è divenuta proprietaria del bene oggetto di stima in virtù di scrittura privata autenticata per Notaio Dott. Mario Mistretta in data 14/03/2011 (Rep.96233/Racc.34774), trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 in data 11/04/2011 ai nn.38595/23527 (allegato n°4).

CONFINI

Il lotto ove insistono i beni pignorati confina nel suo insieme sul fronte anteriore con Via dell'Almone e lungo gli ulteriori tre fronti con lotti contigui, che in base all'estratto di mappa identificano le particelle 275, 99, 271 e 272 del Foglio 921; nel lotto stesso insistono ulteriori beni non pignorati (particelle 148, 149, 152 e 179). A seguire si riportano i confini delle singole unità immobiliari.

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

L'unità confina con capannone contiguo (bene n°6 - sub.2 della particella 4); l'annessa corte (part. graf. 125) confina con le particelle n.6 (Corpo B - beni n°7-8-9-10) e n.10 (Corpo C - beni n°11-12) del Foglio 921, entrambe pignorate e con le particelle nn. 148, 149, 152 e 179 (non pignorate); la stessa confina altresì sul fronte anteriore con Via dell'Almone e lungo gli ulteriori tre fronti con i lotti contigui sopra richiamati.

BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14/A, PIANO T

L'unità confina con capannone contiguo ed annessa corte (bene n°5 - sub.1 della particella 4 graf.125), con le particelle non pignorate 149 e 179 e con lotti contigui (particelle 275 e 99).

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

L'unità confina per un lato con appartamento contiguo (bene n°8 - sub.2 della particella 6) e per tre lati con la corte succitata.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 10, PIANO T

L'unità confina con appartamenti contigui (bene n°7 e bene n°9, rispettivamente sub.1 e sub.3 della particella 6) e con la corte succitata.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 12, PIANO T

L'unità confina con appartamenti contigui (bene n°8 e bene n°10 - rispettivamente sub. 2 e sub.4 della particella 6) e con la corte succitata.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14, PIANO T

L'unità confina con appartamento contiguo (bene n°9 - sub.3 della particella 6) e per tre lati con la corte succitata.

BENE N° 11 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO T-S1



L'unità confina lungo l'intero perimetro con la corte contigua (in parte graffiata alla p.lla 4 ed in parte alla p.lla 10 in oggetto) nonché con la particella 152 (non pignorata).

BENE N° 12 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO 1-2

L'unità confina con distacco sulla più volte richiamata corte del compendio (v. bene n°11). Inferiormente al piano secondo (accatastato quale piano primo) si individua il già descritto piano intermedio sottostante, non accatastato, che occupa l'intera superficie del manufatto e dal quale si diparte la scala interna di accesso all'unità in esame: le consistenze dei due livelli sono internamente comunicanti.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone (ex complesso industriale)	1440,00 mq	1500,00 mq	1,00	1500,00 mq	5,00 - 6,80 m	T
Tettoia* (Deposito)	145,00 mq	160,00 mq	0,25	40,00 mq	0,00 m	T
Corte*	2650,00 mq	2650,00 mq	0,02	53,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1593,00 mq		

Le consistenze summenzionate sono state computate a seguito di rilievo metrico in loco, effettuato nei limiti di quanto consentito dalla parziale impraticabilità interna ed esterna dei luoghi, nonché, per quanto concerne la porzione di corte di cui sopra, mediante riscontro con gli elaborati catastali (estratto di mappa e planimetria catastale): nella relativa consistenza è compresa anche la porzione scoperta contigua al fabbricato B, mentre la corte antistante il fabbricato C è stata con quest'ultimo computata, in funzione della graffiatura riportata nell'estratto di mappa.

Alla superficie del deposito ubicato sul versante posteriore destro del corpo capannoni è stato applicato coefficiente di parametrizzazione riduttivo compatibile con quello di una superficie accessoria coperta (cd. tettoia): tale valutazione è stata effettuata sulla scorta dell'ultimo titolo edilizio reperito, di talché l'odierna tamponatura perimetrale sarà da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario.

BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone (ex complesso industriale)	1130,00 mq	1200,00 mq	1,00	1200,00 mq	4,50-6,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				1200,00 mq		

Il computo della consistenza summenzionata è stato desunto da rilievo metrico in loco, effettuato per quanto possibile in funzione della parziale impraticabilità dei luoghi, in particolare per le porzioni ove le coperture sono pericolanti; le rilevazioni metriche sono state, ove necessario, integrate mediante riscontro con gli



elaborati catastali e/o progettuali in atti. E' stata stralciata dal computo la porzione terminale posteriore del bene. Occupata sulla sinistra dal blocco servizi (ad oggi perlopiù diruto), non essendo emerso titolo idoneo ad attestarne la legittimità.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,90 mq	57,60 mq	1,00	57,60 mq	3,50 - 3,70 m	T
Portico	13,00 mq	14,40 mq	0,45	6,48 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				64,08 mq		

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,70 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	3,40 - 3,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 12, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,90 mq	43,30 mq	1,00	43,30 mq	3,70 m	T
Abitazione* (ampliamento abusivo)	30,60 mq	34,50 mq	0,18	6,21 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				49,51 mq		

Il computo di cui sopra è stato effettuato a partire dalle consistenze effettivamente rilevate in loco, applicando tuttavia un differente coefficiente di parametrizzazione alla superficie di immobile che, in funzione dei titoli edilizi reperiti, risulta essere - perlomeno in termini di consistenze - legittima (porzione destra, ad oggi occupata da camera, cucina e bagno, oltre accessori), rispetto a quella oggetto di ampliamento (porzione sinistra, ad oggi occupata da due vani) per il quale non è emersa la presenza di titolo idoneo (variante respinta) e che deve pertanto ritenersi non sanabile: detta superficie è stata assimilata con coefficiente riduttivo ad area scoperta di pertinenza (giardino/cortile), quale potrebbe configurarsi all'esito dei necessari ripristini, da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Abitazione* (ampliamento abusivo)	71,20 mq	86,70 mq	0,18	15,61 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,61 mq		

Alla consistenza dell'unità immobiliare, come effettivamente rilevata in loco, è stato applicato coefficiente di decurtazione parametrico atteso che, in funzione dei titoli edilizi reperiti, l'intera superficie risulta essere stata realizzata in assenza di titolo (variante respinta) e che deve pertanto ritenersi ampliamento non sanabile: si è ritenuto pertanto di assimilarla ad area scoperta di pertinenza del manufatto tutto, quale potrebbe configurarsi all'esito dei necessari ripristini, da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

BENE N° 11 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	225,00 mq	297,00 mq	1,00	297,00 mq	2,70-3,20 m	T
Corte	335,00 mq	340,00 mq	0,02	6,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				303,80 mq		

Per quanto concerne la destinazione indicata, si fa riferimento a quella produttiva prevalente in funzione dei titoli edilizi acquisiti (laboratorio per la lavorazione della pozzolana), considerato che da progetto un solo vano (16 mq circa) risultava adibito ad ufficio a servizio dell'attività suddetta e con la stessa comunicante; ad oggi di contro il piano tutto risulta impropriamente adibito - di fatto, nonché catastalmente - ad uso ufficio per la sua totalità.

In merito alla consistenza del piano seminterrato, attualmente in uso quale cantina, si è reputato di non stimarne la consistenza atteso che - sempre in funzione dei titoli di cui sopra - era presente unicamente un piano fondazioni non accessibile né collegato al piano terra, configurazione da ripristinare verosimilmente mediante tombatura del piano interrato - all'interno di un più ampio intervento esteso al manufatto tutto da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario (cfr. Regolarità edilizia).

BENE N° 12 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	11,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,10 -3,10 m	2*
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		

Per quanto concerne la destinazione produttiva dell'unità la stessa è stata valutata in funzione dei titoli edilizi acquisiti, come già esplicitato per il bene n°11; ad oggi l'immobile tutto, che si attesta al piano secondo, risulta adibito ad uso residenziale, mentre il sottostante piano primo, con cui sussiste un collegamento di fatto, è adibito in parte a residenza ed in parte ad ufficio, destinazioni tuttavia difformi da quelle assentite.

Per quanto concerne il computo della consistenza, si precisa che è stata stimata unicamente la porzione dell'unità che, in funzione dei titoli edilizi, appare astrattamente provvista di titolo (cabina elettrica sita al piano primo, in quanto il contiguo vano silos è stato assunto a doppia altezza da quota terra): trattasi tuttavia di



consistenza determinata “per tabulas” in ragione della necessità di operare un ripristino della sua effettiva quota d’imposta (piano primo anziché secondo, come ad oggi in essere) ed all’esito degli interventi disposti d’ufficio (ordinanza di demolizione, emessa e tuttora ineseguita - cfr. paragrafo “Regolarità edilizia”) di cui meglio si dirà nel prosieguo.

In ragione degli stessi non sono state parimenti computate le consistenze, anch’esse abusive e non sanabili, dell’avancorpo in muratura, alloggiante scale e servizi igienici, che ad oggi consente di accedere ai livelli superiori dell’edificio, nonché l’intera superficie del piano primo, trattandosi di consistenze da rimuovere/demolire in ossequio all’ordinanza suddetta, previa idonea istruttoria da condurre di concerto con gli enti competenti a cura e spese dell’aggiudicatario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

Periodo	***	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/01/1993		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 1, Zc. 4 Categoria D8 Piano T Graffato 125
Dal 22/01/1993 al 29/12/1998		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 1, Zc. 4 Categoria D8 Piano T Graffato 125
Dal 29/12/1998 al 17/12/1999		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 1, Zc. 4 Categoria D8 Piano T Graffato 125
Dal 17/12/1999 al 30/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 1, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 23.895,43 Piano T Graffato 125
Dal 30/06/2008 al 30/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 1, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 23.895,43 Piano T Graffato 125
Dal 30/06/2008 al 30/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 1, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 23.895,43



	***	Piano T Graffato 125
Dal 30/06/2008 al 04/08/2010		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 1, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 23.895,43 Piano T Graffato 125
Dal 04/08/2010 al 16/12/2010		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 1, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 23.895,43 Piano T Graffato 125
Dal 16/12/2010 al 14/03/2011		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 1, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 23.895,43 Piano T Graffato 125
Dal 14/03/2011 al 13/05/2022		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 1, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 23.895,43 Piano T Graffato 125

All'attualità l'intestatario catastale risulta essere la società esecutata; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/a).

BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/01/1993	***	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 2, Zc. 4 Categoria D8 Piano T
Dal 22/01/1993 al 29/12/1998		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 2, Zc. 4 Categoria D8 Piano T



Dal 29/12/1998 al 17/12/1999	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 2, Zc. 4 Categoria D8 Piano T
Dal 17/12/1999 al 30/06/2008	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 2, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 22.915,19 Piano T
Dal 30/06/2008 al 30/06/2008	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 2, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 22.915,19 Piano T
Dal 30/06/2008 al 30/06/2008	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 2, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 22.915,19 Piano T
Dal 30/06/2008 al 04/08/2010	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 2, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 22.915,19 Piano T
Dal 04/08/2010 al 15/12/2010	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 2, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 22.915,19 Piano T
Dal 15/12/2010 al 14/03/2011	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 2, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 22.915,19 Piano T



Dal 14/03/2011 al 13/05/2022		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 4, Sub. 2, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 22.915,19 Piano T

All'attualità l'intestatario catastale risulta essere la società esecutata; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/b).

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	***	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano T
Dal 01/01/1992 al 22/01/1993		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano T
Dal 22/01/1993 al 29/12/1998		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano T
Dal 29/12/1998 al 30/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano T
Dal 30/06/2008 al 30/06/2008		Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 921, Part. 6, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano T



<p>Dal 30/06/2008 al 30/06/2008 ***</p>	<p>Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 921, Part. 6, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano T</p>
<p>Dal 30/06/2008 al 04/08/2010</p>	<p>Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 921, Part. 6, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano T</p>
<p>Dal 04/08/2010 al 15/12/2010</p>	<p>Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 921, Part. 6, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 433,82 Piano T</p>
<p>Dal 15/12/2010 al 14/03/2011</p>	<p>Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 921, Part. 6, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 433,82 Piano T</p>
<p>Dal 14/03/2011 al 15/12/2011</p>	<p>Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 921, Part. 6, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 433,82 Piano T</p>
<p>Dal 15/12/2011 al 09/11/2015</p>	<p>Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 921, Part. 6, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 433,82 Piano T</p>
<p>Dal 09/11/2015 al 13/05/2022</p>	<p>Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 921, Part. 6, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 62 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq Rendita € 433,82 Piano T</p>



All'attualità l'intestatario catastale risulta essere la società esecutata; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/c).

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 10, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	***	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 01/01/1992 al 22/01/1993		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 22/01/1993 al 29/12/1998		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 29/12/1998 al 30/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 30/06/2008 al 30/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 30/06/2008 al 30/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 30/06/2008 al 04/08/2010		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani



	***	Piano T
Dal 04/08/2010 al 15/12/2010		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 557,77 Piano T
Dal 15/12/2010 al 14/03/2011		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 557,77 Piano T
Dal 14/03/2011 al 15/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 557,77 Piano T
Dal 15/12/2011 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 557,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/05/2022		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 84 mq Totale escluse aree scoperte: 84 mq Rendita € 557,77 Piano T

All'attualità l'intestatario catastale risulta essere la società esecutata; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/d).

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 12, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	***	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Piano T
Dal 01/01/1992 al 22/01/1993		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4



Dal 22/01/1993 al 29/12/1998	
Dal 29/12/1998 al 30/06/2008	
Dal 30/06/2008 al 30/06/2008	
Dal 30/06/2008 al 30/06/2008	
Dal 30/06/2008 al 04/08/2010	
Dal 04/08/2010 al 15/12/2010	
Dal 15/12/2010 al 14/03/2011	

Cl.2, Cons. 5 vani Piano T
Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Piano T
Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Piano T
Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Piano T
Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Piano T
Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Piano T
Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano T
Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4



	***	Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano T
Dal 14/03/2011 al 15/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano T
Dal 15/12/2011 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/05/2022		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 78 mq Totale escluse aree scoperte: 78 mq Rendita € 619,75 Piano T

All'attualità l'intestataria catastale risulta essere la società esecutata; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/e).

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	***	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 4, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 01/01/1992 al 22/01/1993		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Piano T
Dal 22/01/1993 al 29/12/1998		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 4, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 29/12/1998 al 30/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 4, Zc. 4 Categoria A4



	Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 30/06/2008 al 30/06/2008	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 4, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 30/06/2008 al 30/06/2008	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 4, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 30/06/2008 al 04/08/2010	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 4, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 04/08/2010 al 15/12/2010	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 4, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 557,77 Piano T
Dal 15/12/2010 al 14/03/2011	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 557,77 Piano T
Dal 14/03/2011 al 15/12/2011	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 557,77 Piano T
Dal 15/12/2011 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4



	***	Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 557,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/05/2022		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 86 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq Rendita € 557,77 Piano T

All'attualità l'intestatario catastale risulta essere la società esecutata; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/f).

BENE N° 11 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2010 al 14/03/2011	***	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 10, Sub. 501, Zc. 4 Categoria A10 Cl.2, Cons. 12 vani Rendita € 9.513,14 Piano S1-T
Dal 14/03/2011 al 26/10/2011		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 10, Sub. 501, Zc. 4 Categoria A10 Cl.2, Cons. 12 vani Rendita € 9.513,14 Piano S1-T
Dal 26/10/2011 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 10, Sub. 501, Zc. 4 Categoria A10 Cl.2, Cons. 19 vani Rendita € 15.062,47 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 13/05/2022		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 10, Sub. 501, Zc. 4 Categoria A10 Cl.2, Cons. 19 vani



	Inserimento in visura dei dati di superficie.	Superficie catastale Totale: 388 mq Rendita € 15.062,47 Piano S1-T
--	---	--

All'attualità l'intestataria catastale risulta essere la società esecutata; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/g), ove sono indicati anche i subalterni 1 e 2 dai quali l'odierno bene si è originato (allegato n°3/i).

BENE N° 12 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	***	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 10, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 01/01/1992 al 22/01/1993		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 10, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 22/01/1993 al 29/12/1998		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 10, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 29/12/1998 al 30/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 10, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 30/06/2008 al 30/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 10, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 30/06/2008 al 30/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 10, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani



	Piano 1
Dal 30/06/2008 al 04/08/2010	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 10, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 04/08/2010 al 22/12/2010	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 10, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 22/12/2010 al 14/03/2011	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 10, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 14/03/2011 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 10, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 361,52 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 13/05/2022	Catasto Fabbricati Fg. 921, Part. 10, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 66 mq, Rendita € 361,52 Piano 1

All'attualità l'intestatario catastale risulta essere la società esecutata; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/h).

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

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



				Cens.				catastale			
	921	4	1	4	D8				23895,43 €	T	125

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati in data 16/12/2010 (allegato n°2/a), risulta essere sostanzialmente corrispondente - in termini di consistenza generale dell'unità - allo stato dei luoghi che è stato possibile constatare in sede di accesso, tenuto conto dello stato conservativo e manutentivo dei luoghi, con porzioni in parte dirute o inaccessibili anche per la presenza di vegetazione incolta.

Si segnala l'indicazione, sulla planimetria catastale, della destinazione commerciale che non trova tuttavia riscontro nella documentazione edilizia reperita, dalla quale si evince di contro una destinazione produttiva, identificando i capannoni manufatti, peraltro qualificati a carattere provvisorio, di uno stabilimento industriale (cartiera/saccheria, cementificio).

BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14/A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	921	4	2	4	D8				22915,19 €	T	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati in data 15/12/2010 (allegato n°2/b), risulta essere, a meno di contenute difformità interne, sostanzialmente corrispondente - in termini di consistenza generale dell'unità - allo stato dei luoghi constatabile in sede di accesso in ragione dello stato conservativo e manutentivo degli stessi e della parziale inaccessibilità di talune aree. Si rileva anche qui che l'indicazione, nella planimetria catastale, della destinazione ad attività commerciale per la porzione destra dell'unità non trova riscontro nella documentazione edilizia reperita, dalla quale si evince - come già detto per il sub.1 anzidescritto - una destinazione produttiva (capannoni di uno stabilimento industriale).

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	921	6	1	4	A4	2	3,5 vani	Totale: 62 mq Totale: escluse aree scoperte**:	433,82 €	T	



								58 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	-------	--	--	--

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati in data 15/12/2010 (allegato n°2/c), risulta essere sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente in sede di accesso.

E' stata reperita anche la planimetria d'impianto (data presentazione: 13/11/1947 - allegato n°2/h) che coincide con quella odierna in termini di consistenza, rilevandosi tuttavia una leggera traslazione del portico e la presenza, sul prospetto d'ingresso, di una finestra ad oggi tamponata.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	921	6	2	4	A4	2	4,5 vani	Totale: 84 mq Totale:esluse aree scoperte**: 84 mq	557,77 €	T	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati in data 15/12/2010 (allegato n°2/d), risulta essere sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente in sede di accesso.

E' stata reperita anche la planimetria d'impianto (data presentazione: 31/12/1939 - allegato n°2/h) che, rispetto a quella odierna, evidenzia una minor consistenza della cucina (a vantaggio dell'unità contigua) e l'assenza, nel corridoio, dell'attuale ripostiglio.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 12, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	921	6	3	4	A4	2	5 vani	Totale: 78 mq Totale:esluse aree scoperte**: 78 mq	619,75 €	T	



Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati in data 15/12/2010 (allegato n°2/e), risulta essere sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente in sede di accesso.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	921	6	4	4	A4	2	4,5 vani	Totale: 86 mq Totale: escluse aree scoperte**: 86 mq	557,77 €	T	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati in data 15/12/2010 (allegato n°2/f), risulta essere sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente in sede di accesso.

E' stata reperita anche la planimetria d'impianto (data presentazione: 13/11/1947 - allegato n°2/f) che, tenuto conto anche di alcune correzioni manoscritte, presenta difformità rispetto a quella odierna in termini di consistenza e di prospetto.

BENE N° 11 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	921	10	501	4	A10	2	19 vani	Totale: 388 mq	15062,47 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati in data 18/11/2010 (allegato n°2/g), per quanto riguarda il piano terra risulta essere sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente in sede di accesso in termini di consistenza generale del corpo di fabbrica, rilevandosi tuttavia diffuse difformità per quanto concerne morfologia interna e di prospetto, quote e destinazione d'uso dei vani; si segnala altresì l'assenza, sulla planimetria catastale succitata, dei due corpi scala interni che conducono tanto al piano interrato quanto ai livelli superiori.

Per quanto concerne il piano S1, il raffronto con lo stato dei luoghi ha evidenziato, oltre alla discrasia relativa



alla mancata graficizzazione della scala interna di cui sopra, anche una differente consistenza e morfologia degli ambienti.

BENE N° 12 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	921	10	3	4	A4	3	2,5 vani	Totale: 66 mq Totale: escluse aree scoperte**: 66 mq	361,52 €	1	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati in data 22/12/2010 (allegato n°2/h), risulta essere sostanzialmente conforme alle consistenze riscontrate dalla scrivente al piano secondo del fabbricato, mentre lo stesso, in funzione delle risultanze catastali ed edilizie, dovrebbe attestarsi al piano primo. In funzione di quanto emerso in sede di istruttoria e meglio precisato nel paragrafo "Regolarità edilizia", detta discrasia è ascrivibile ad una serie di opere di ristrutturazione, eseguite in assenza di titolo ed oggetto di disciplina edilizia (con emissione di ordinanza di demolizione), tra le quali la realizzazione di un piano intermedio, non accatastato, tra il piano terra e quello in esame nonché di corpi scala funzionali ai relativi collegamenti interni.

Oltre alla difformità sul livello si segnalano altresì: un'indicazione incoerente dell'orientamento rispetto all'unità sottostante (bene n°11); contenute difformità interne; la mancanza sui luoghi dell'angolo cottura riportato in planimetria.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

L'immobile, che si compone di porzioni realizzate in epoche e con caratteristiche costruttive differenti, evidenzia uno stato conservativo disomogeneo e sostanzialmente mediocre.

Talune consistenze, in particolare le campate del capannone con copertura in legno e con copertura piana, nonché alcune porzioni di solaio nella porzione terminale destra prospiciente il piazzale interno, risultano fatiscenti ed in parte dirute, mentre migliore appare lo stato manutentivo delle volte a botte; mediocre appare lo stato conservativo degli infissi, in alcuni casi non accessibili o funzionanti ed in ogni caso necessitanti, come l'intero complesso, di un generale intervento di risanamento tanto a carico delle parti edificate quanto degli impianti, ivi inclusa ogni necessaria verifica strutturale. Meritorie di bonifica appaiono anche vaste porzioni della corte annessa, in particolare sul versante interno del lotto opposto a Via dell'Almone, ove la vegetazione perlopiù incolta, unitamente allo stato pericolante di talune murature, non ha consentito una verifica puntuale dei luoghi.



BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14/A, PIANO T

L'immobile, che in analogia con il precedente (con cui costituisce di fatto un unicum) si compone di porzioni realizzate in epoche e con caratteristiche costruttive differenti, evidenzia uno stato conservativo disomogeneo. La porzione sinistra, coperta con volta a botte, evidenzia uno stato conservativo accettabile in considerazione della tipologia edilizia e dell'epoca di realizzazione; di contro parte della campata centrale con tetto in legno, nonché il corpo servizi e l'adiacente porzione destra del capannone, appaiono fatiscenti per il crollo delle coperture e di talune porzioni murarie. Allo stato il compendio non si ritiene fruibile se non previo intervento di risanamento tanto a carico delle parti edificate quanto degli impianti, con ogni verifica strutturale a ciò connessa.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

L'immobile, unico tra gli appartamenti del fabbricato B a risultare - per quanto desumibile dallo stato dei luoghi - tuttora occasionalmente utilizzato, presenta uno stato conservativo sostanzialmente accettabile in considerazione dell'epoca di realizzazione (primi anni '30) necessitando in ogni caso, come l'intero manufatto di cui è parte, di un intervento di risanamento e/o ristrutturazione, in particolar modo per quanto concerne gli impianti, dei quali non è stato possibile verificare modalità esecutive e funzionalità.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 10, PIANO T

L'immobile in oggetto presenta uno stato conservativo mediocre, ascrivibile ad un prolungato disuso e ad una conseguente mancata manutenzione nel tempo, con deperimento dell'unità tutta: la carta da parati, che riveste la maggior estensione delle pareti, è perlopiù divelta; inoltre si evidenziano esiti di fenomeni infiltrativi e distacchi della tinta in particolar modo a carico dei soffitti. Si rende conseguentemente imprescindibile un generale intervento di risanamento/ristrutturazione di finiture ed impianti, dei quali - come già riferito - non è stato possibile verificare modalità esecutive e funzionalità.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 12, PIANO T

L'immobile, da lungo tempo in disuso, presenta uno stato conservativo mediocre, anche qui ascrivibile ad una mancata conduzione e manutenzione risalente nel tempo: la carta da parati che riveste la maggior estensione delle pareti è quasi ovunque divelta, si evidenziano esiti di fenomeni infiltrativi, distacchi della tinta e degli intonaci e circoscritte lesioni sulle murature, oltre all'assenza di alcuni infissi. Non è stato possibile verificare modalità esecutive e funzionalità degli impianti, ma per quanto visionato appare imprescindibile un propedeutico intervento di ristrutturazione, da operarsi contestualmente ai ripristini derivanti dalla disamina dei titoli edilizi (cfr. "Regolarità edilizia").

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14, PIANO T

L'immobile, da lungo tempo in disuso, presenta uno stato conservativo mediocre, ascrivibile ad una mancata conduzione e manutenzione risalente nel tempo: la carta da parati che riveste la maggior estensione delle pareti è quasi ovunque divelta, si evidenziano esiti di fenomeni infiltrativi e diffuse efflorescenze micotiche, distacchi della tinta e degli intonaci e fori nel controsoffitto; anche per quest'unità non è stato possibile verificare modalità esecutive e funzionalità degli impianti. Si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia" in ragione del fatto che in funzione del carteggio acquisito l'intera consistenza dell'immobile è stata realizzata - sebbene in epoca risalente - in assenza di idoneo titolo edilizio, configurando un ampliamento non sanabile, da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario.



BENE N° 11 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO T-S1

L'immobile, per il quale è documentato in atti un generale intervento di ristrutturazione in tempi relativamente recenti (primi anni 2000) e di cui meglio si dirà nel prosieguo, presenta uno stato conservativo e manutentivo apprezzabile; non si possiedono le certificazioni degli impianti né è stato possibile verificarne nel dettaglio la funzionalità.

BENE N° 12 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO 1-2

L'immobile, per il quale è documentato in atti un generale intervento di ristrutturazione in tempi relativamente recenti (primi anni 2000) e di cui meglio si dirà nel prosieguo, presenta uno stato conservativo e manutentivo apprezzabile; non si possiedono le certificazioni degli impianti né è stato possibile verificarne nel dettaglio la funzionalità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

Sul lotto ove insistono i beni pignorati sono presenti ulteriori unità immobiliari, di proprietà della società eseguita, non oggetto di procedura: trattasi delle particelle 148 (cat. C/7, tettoia sita lungo il confine destro del lotto), 149 (cat. C/3, manufatti sul retro del corpo capannoni), 152 (cat. C/2, portico sul versante anteriore sinistro, in adiacenza al fabbricato C) e 179 (cat. D/1, cabina elettrica contigua al corpo capannoni); nel merito si precisa che in situ sono rilevabili una cabina di maggiori dimensioni, per quanto riferito a servizio anche di proprietà terze esterne al lotto, nonché un più contenuto e distinto locale contatori contiguo, a servizio esclusivo del compendio pignorato.

Le particelle di cui sopra, non pignorate, resteranno nella proprietà della parte eseguita, di talché il compendio risulta gravato da servitù di fatto per l'accesso/manutenzione a detti beni; ogni attività a tale aspetto connessa, tanto in termini di costituzione che di regolamentazione, resterà a cura e spese dell'aggiudicatario.

BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14/A, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 10, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 12, PIANO T



Vedi sopra.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 11 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO T-S1

Vedi sopra.

BENE N° 12 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO 1-2

Vedi sopra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto identifica come già detto la porzione destra del corpo capannoni A ed è posta in diretta contiguità con una restante estensione, recante la medesima tipologia edilizia (bene n°6); al bene è altresì graffata la maggior estensione della corte che si sviluppa sulla parte non edificata del lotto.

Entrando nel merito della caratteristiche costruttive dell'immobile - catastalmente univoco, di fatto costituito da più parti realizzate in epoche e con tecnologie differenti - lo stesso è strutturato in quattro campate contigue, con struttura portante perlopiù in travi-pilastri in cemento armato e murature miste, in mattoni per le porzioni più risalenti ed in pannelli prefabbricati per quelle più recenti.

Nella prima campata la copertura, con sovrastante guaina impermeabilizzante, risulta essere piana, con una quota interna pari a ml.5,00 circa: si rilevano diffusi distacchi dell'intonaco ed esiti di fenomeni infiltrativi per dissesti della copertura; a seguire è presente una seconda campata con tetto in legno, in più punti danneggiato, recante una quota variabile da un minimo di ml.5,90 (all'imposta) ad un massimo di ml.6,80 circa (lungo il colmo). Seguono due adiacenti e più recenti campate con volta a botte, quella interna - di maggiore ampiezza - dotata di lucernai in vetrocemento e di altezza variabile da un minimo di ml.4,00 ad un massimo di ml.6,20 circa, mentre quella più esterna - di ampiezza minore e provvista di un doppio ordine di finestre, recante quote interne variabili da un minimo di ml.5,50 ad un massimo di ml.6,45. Sul fondo dell'unità, lungo il versante destro, si individua una porzione rialzata mediante rampa mentre nella soluzione d'angolo destra una porzione del solaio risulta mancante (pare fosse ivi allocata una tramoggia) di talché parte delle fondazioni è a vista.

Porte e finestre sono perlopiù in ferro con grate metalliche e vetri in più punti mancanti, le serrande in testata sono perlopiù inaccessibili; non è stato possibile verificare caratteristiche e funzionalità degli impianti, ivi incluso quanto concerne le reti di adduzione e scarico: è stata riferita la presenza di due fosse a servizio del complesso tutto, che non è stato tuttavia possibile individuare e verificare.

L'immobile è corredato, lungo la testata destra, di una tettoia in cemento mentre sul retro si rileva un ulteriore manufatto, (catastalmente deposito, da progetto tettoia), coperto con volta a botte con quote interne variabili da un minimo di ml.4,00 ad un massimo di ml.5,75.

L'ampia corte scoperta annessa al compendio, che si sviluppa tanto in adiacenza al corpo capannoni quanto ai due ulteriori fabbricati pignorati (beni n°7/12), è internamente suddivisa mediante recinzioni metalliche provviste di cancelli: perlopiù pavimentata in cemento, a meno di porzioni lastricate contigue al corpo C, la



stessa risulta accessibile nelle porzioni centrali mentre quelle perimetrali, in particolare sul retro del lotto, presentano vegetazione incolta e porzioni edificate dirute e/o fatiscenti che ne inficiano la praticabilità.

BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14/A, PIANO T

L'ulteriore immobile pignorato identifica la porzione sinistra del già descritto corpo capannoni e si sviluppa a sinistra del bene n°5 ed in contiguità con lo stesso: il bene è strutturato su quattro campate contigue, ad andamento perlopiù perpendicolare rispetto al nucleo vicino, anche in questo caso realizzate in epoche e con caratteristiche costruttive differenti; la struttura portante è sempre a gabbia (travi-pilastri) in cemento armato, con murature perimetrali di tipo misto ed infissi in ferro.

La campata d'ingresso dall'antistante cortile interno individua sostanzialmente un passaggio coperto con tetto ligneo in buona parte fatiscente o crollato, e presenta quote interne variabili da ml.4,60 a ml.5,50: alla sua sinistra si individua un capannone con volta a botte e finestrato, con quota variabili da ml.4,60 a ml.6,30 circa: sul fondo delle campate testé descritte è presente un blocco servizi (w.c. e ripostigli) perlopiù diruto.

A destra della campata di accesso si individuano due ulteriori porzioni, la prima in diretta prosecuzione con il bene n°5 e recante le medesime finiture già ivi descritte (con copertura in parte piana ed in parte a tetto ligneo) e la seconda, sul versante di fondo, perlopiù impraticabile per il crollo del tetto e di talune porzioni murarie nonché per il proliferare di vegetazione spontanea. Le finiture, per quanto concerne pavimenti, aperture finestrate e porte, ove presenti, sono affini a quelle già descritte per il bene n°5; analoghe le riserve già esplicitate per quanto concerne gli impianti.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

L'immobile identifica, come anzidetto, il primo di quattro appartamenti di un edificio ad un solo livello di piano, ubicato sul versante anteriore del lotto prospiciente Via dell'Almone e quasi interamente in disuso meno che per la porzione in oggetto, che parrebbe essere tuttora occasionalmente utilizzata: il fabbricato, con copertura a tetto rivestita in tegole, insiste ad una quota rialzata rispetto a quella della corte circostante, di talché l'accesso alle unità abitative che lo compongono avviene mediante scale esterne (cinque gradini).

L'immobile qui in esame è sito in testata rispetto al corpo di fabbrica, in adiacenza tanto all'accesso carrabile dal civico 8, quanto all'ulteriore accesso pedonale dal civico 8/a che immette sulla porzione di corte, in parte interessata da vegetazione incolta, che identifica il distacco rispetto al muro di confine su strada.

Il bene è corredato di portico con copertura piana, anch'esso con quota d'imposta rialzata mediante scalinata esterna e provvisto di quinta in muratura recante doppia buca finestra; sul suo versante interno si attesta il portoncino ligneo d'ingresso al corridoio di distribuzione dell'unità de qua, pavimentata in marmette di formato cm.20x20: sul lato destro, prospiciente la corte centrale interna, si individuano una camera con termoconvettore ed un contiguo servizio igienico dotato di lavabo, w.c. e vasca, con boiler elettrico per la produzione di acqua calda; sull'opposto lato sinistro, prospiciente il distacco su Via dell'Almone, si attestano la cucina, rivestita con maioliche cm.20x20 fino ad un'altezza di ml.2,00, ed a seguire una seconda camera.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi, dotati di grate, sono in legno con vetro semplice, come in legno sono le persiane e le porte interne.

Non si possiedono informazioni circa le modalità di scarico delle acque reflue: come già detto in sede di accesso è stata riferita, per l'intero complesso, la presenza di fosse di cui non è stato tuttavia possibile verificare effettiva sussistenza e funzionalità: per il fabbricato in esame la stessa parrebbe ubicata nel giardino antistante lo stabile sul fronte opposto a quello in oggetto, ma l'inaccessibilità dei luoghi non ha consentito di verificarlo. Parimenti per l'unità non si possiedono le certificazioni degli impianti, che risultano in ogni caso vetusti e non conformi alle normative vigenti.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 10, PIANO T



L'immobile identifica, come anzidetto, il secondo dei quattro appartamenti facenti parte del fabbricato B, già descritto per il bene n°7: l'accesso più prossimo all'unità insiste in corrispondenza del cancello pedonale di cui al civico 10, che immette sulla corte contigua allo stabile tutto lungo il distacco su Via dell'Almone.

L'appartamento è dotato di piccola scala esterna scoperta che conduce al portoncino ligneo d'ingresso ad una prima camera, pavimentata in marmette e rivestita con carta da parati, finiture che si riscontrano anche negli ulteriori vani, distribuiti da un corridoio centrale, che identificano nell'ordine, a partire da sinistra e procedendo in senso orario: una seconda camera prospiciente il distacco anzidetto, un ripostiglio (intonacato e tinteggiato, sito sul fondo del corridoio), nonché - sull'opposto versante interno del lotto - una cucina rivestita in parte con maioliche ed in parte con parati, un bagno finestrato dotato di w.c., lavabo e vasca, e da ultimo una terza camera.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice, lignee sono anche le persiane e le porte interne; per questa unità valgono le medesime riserve, in termini di scarichi ed impianti, già segnalate per il bene n°7.

Lo stato conservativo è scadente, con esiti di fenomeni infiltrativi ed un generale deperimento delle finiture (la carta da parati appare ovunque scollata) anche in ragione di uno stato di abbandono risalente nel tempo.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 12, PIANO T

L'immobile identifica, come anzidetto, il terzo dei quattro appartamenti facenti parte del fabbricato B (già descritto per i beni n°7 e n°8): l'accesso più prossimo all'unità insiste in corrispondenza del cancello pedonale di cui al civico 12, che immette sulla corte a distacco su Via dell'Almone.

L'appartamento, come quelli contigui anzidetti, è dotato di piccola scala esterna scoperta che conduce al portoncino ligneo d'ingresso ad una prima camera, pavimentata in marmette e rivestita con carta da parati, in analogia con il un secondo vano contiguo; mediante un disimpegno, con annesso ripostiglio, si perviene agli ulteriori vani siti sull'opposto versante interno al lotto: trattasi nell'ordine, a partire da sinistra e procedendo in senso orario, di una terza camera, di una cucina, sprovvista di infisso e rivestita in parte con maioliche ed in parte con parati, ed infine di un bagno finestrato dotato di w.c., lavabo e vasca.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice, come lignee sono le persiane e le porte interne; analoghe le riserve per scarichi ed impianti già enunciate per i beni precedenti.

Lo stato conservativo dell'unità è mediocre, con diffusi esiti di fenomeni infiltrativi, circoscritte lesioni di alcune porzioni murarie ed un generale deperimento delle finiture (la carta da parati appare ovunque scollata), anche in ragione di uno stato di abbandono risalente nel tempo.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14, PIANO T

L'immobile pignorato identifica l'ultimo dei quattro appartamenti di cui al fabbricato B: al bene, dotato di piccola scala esterna che conduce alla quota rialzata interna, si perviene mediante un portoncino ligneo che immette in un ingresso soppalcato, pavimentato in marmette. Da qui si perviene ad un primo vano prospiciente il distacco su Via dell'Almone, comunicante sul retro con una seconda camera, ubicata sul versante interno del lotto: entrambi i vani sono interessati da rilevanti fenomeni infiltrativi. Un contiguo disimpegno distribuisce altresì: un servizio igienico finestrato, rivestito con maioliche e provvisto di w.c. e vasca (il lavabo non risulta montato); una cucina pavimentata con ceramiche cm.33x22 e rivestita con ceramiche e sovrastanti parati interessati da efflorescenze micotiche; da ultimo un terzo vano, la cui porzione soppalcata insiste sull'ingresso, ove si è riscontrata la presenza di infiltrazioni e fori sul soffitto.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice, come lignee sono le persiane e le porte interne; anche per questa unità non si possiedono informazioni circa le modalità di scarico delle acque reflue né sulla funzionalità degli impianti. Lo stato conservativo dell'unità è come già detto mediocre, con diffusi esiti di fenomeni infiltrativi e vaste efflorescenze micotiche e deperimento delle finiture (anche qui la carta da parati appare ovunque scollata): il riscontrato stato di abbandono è risalente nel tempo.

BENE N° 11 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO T-S1



L'immobile pignorato identifica il piano terra ed interrato di un manufatto che si sviluppa anche ai sovrastanti piani primo e secondo (bene n°12), ubicato lungo il versante sinistro del lotto prospiciente Via dell'Almone.

Il fabbricato (cd. C) in cui insiste, parte dell'originario stabilimento industriale di inizio Novecento, è stato come già detto oggetto di interventi di ristrutturazione relativamente recenti (primi anni 2000), estesi all'intero organismo edilizio ed eseguiti in assenza di idoneo titolo edilizio, di cui nel prosieguo meglio si dirà; allo stabile tutto si accede tanto da un accesso pedonale quanto da un contiguo cancello carrabile contraddistinti in loco con il civico 16, che immettono rispettivamente in una corte lastricata antistante l'edificio nonché, lungo il versante interno al lotto, nella già descritta e maggior estensione della corte comune.

Per quanto concerne il piano terra l'immobile si compone complessivamente di dieci vani ad uso ufficio e di due servizi igienici, distribuiti da un corridoio centrale, nonché di un avancorpo finestrato in cui si individuano, oltre alle scale di accesso al livello sovrastante, un secondo ingresso al piano in esame e due ulteriori servizi igienici. Le pavimentazioni sono in cotto nonché in parquet con riquadri in travertino; i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in marmo; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi, dotati di grate, sono in legno; le quote interne variano da ml.2,70 a ml.3,40 circa.

Per quanto concerne il livello interrato, raggiungibile mediante due scale, una interna al corridoio centrale del piano terra ed una esterna al manufatto (non accessibile in sede di accesso), lo stesso è composto di tre ambienti distribuiti da un andito centrale ed è in uso quale cantina/deposito.

BENE N° 12 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO 1-2

All'immobile che come anzidetto attualmente si attesta al piano secondo del fabbricato "C", si perviene dal sottostante livello primo, realizzato in assenza di titolo (nonché di regolare accatastamento) ad una quota intermedia tra il piano terra e la consistenza de qua. I due livelli, di fatto fusi e comunicanti, sono ad oggi raggiungibili tanto mediante scale ubicate all'interno del fabbricato, quanto mediante rampe ubicate nell'avancorpo più volte richiamato. In merito alle finiture interne, al piano primo gli ambienti adibiti ad ufficio, ai quali si perviene mediante la scala che si diparte dal piano terra, sono perlopiù pavimentati in cotto, con copertura a falde provviste di n°6 lucernai, mentre i tre servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in marmo; la parte adibita ad uso residenziale, servita dalla scala ubicata nell'avancorpo, è pavimentata parte in marmo e parte in parquet, mentre i servizi igienici sono sempre rifiniti in marmo. Analoghe le finiture del piano secondo, con copertura a falda, pavimenti in parquet e due bagni finestrati e dotati di lavabo, sanitari e vasca, entrambi pavimentati e rivestiti in marmo. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

All'atto dei sopralluoghi esperiti l'intero complesso risultava nella disponibilità della società esecutata e, per quanto riscontrato in loco, non condotto in uso: in particolare per quanto concerne il corpo capannoni lo stato manutentivo e la fatiscenza dei luoghi lasciano presumere che tale situazione sia risalente nel tempo.

BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14/A, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T



All'atto dei sopralluoghi esperiti l'intero complesso risultava nella disponibilità della società esecutata e, per quanto riscontrato in loco, non condotto in uso: in particolare per quanto concerne il villino de quo, lo stato manutentivo e la fatiscenza dei luoghi lasciano presumere che tale situazione sia risalente nel tempo, fatta eccezione per un'occasionale utilizzo del bene de quo.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 10, PIANO T

All'atto dei sopralluoghi esperiti l'intero complesso risultava nella disponibilità della società esecutata e, per quanto riscontrato in loco, non condotto in uso: in particolare per quanto concerne il villino de quo, lo stato manutentivo e la fatiscenza dei luoghi lasciano presumere che tale situazione sia risalente nel tempo.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 12, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 11 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO T-S1

All'atto dei sopralluoghi esperiti l'intero complesso risultava nella disponibilità della società esecutata e, per quanto riscontrato in loco, non condotto in uso: in particolare per quanto concerne l'immobile in oggetto, a seguito di accesso all'ADE, è stato possibile riscontrare che l'ultimo contratto di locazione documentato è stato risolto in data 01/10/2012.

BENE N° 12 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO 1-2

All'atto dei sopralluoghi esperiti l'intero complesso risultava nella disponibilità della società esecutata e, per quanto riscontrato in loco, non condotto in uso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1998 al 14/03/2011	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Surace	29/12/1998	127511	10641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/01/1999	1734	1293
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sondrio	15/01/1999	26	1V
Dal 14/03/2011	***	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Mistretta	14/03/2011	96233	34774
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/04/2011	38592	23527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Brescia	07/04/2011	5357	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Si segnala il "Mutamento di denominazione o ragione sociale" per Notaio Santus Armando del 30/06/2008, Rep.27285, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 01/08/2008 ai nn.98293/56758, da SBS Leasing Spa a UBI Leasing Spa.

BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1998 al 14/03/2011	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Surace	29/12/1998	127511	10641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/01/1999	1734	1293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sondrio	15/01/1999	26	1V
Dal 14/03/2011		Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Mistretta	14/03/2011	96233	34774
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/04/2011	38592	23527
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Brescia	07/04/2011	5357	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Si segnala il "Mutamento di denominazione o ragione sociale" per Notaio Santus Armando del 30/06/2008, Rep.27285, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 01/08/2008 ai nn.98293/56758, da SBS Leasing Spa a UBI Leasing Spa.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1998 al 14/03/2011	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Surace	29/12/1998	127511	10641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/01/1999	1734	1293
Dal 14/03/2011		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sondrio	15/01/1999	26	1V
		Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Mistretta	14/03/2011	96233	34774
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/04/2011	38592	23527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Brescia	07/04/2011	5357	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Si segnala il "Mutamento di denominazione o ragione sociale" per Notaio Santus Armando del 30/06/2008, Rep.27285, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 01/08/2008 ai nn.98293/56758, da SBS Leasing Spa a UBI Leasing Spa.



BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 10, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1998 al 14/03/2011	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Surace	29/12/1998	127511	10641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/01/1999	1734	1293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sondrio	15/01/1999	26	1V
		Dal 14/03/2011	***	Scrittura privata autenticata	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Mario Mistretta	14/03/2011			96233	34774
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	11/04/2011			38592	23527
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Brescia	07/04/2011			5357	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Si segnala il "Mutamento di denominazione o ragione sociale" per Notaio Santus Armando del 30/06/2008, Rep.27285, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 01/08/2008 ai nn.98293/56758, da SBS Leasing Spa a UBI Leasing Spa.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 12, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1998 al 14/03/2011	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Surace	29/12/1998	127511	10641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	14/01/1999	1734	1293		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sondrio	15/01/1999	26	1V
Dal 14/03/2011	***	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Mistretta	14/03/2011	96233	34774
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/04/2011	38592	23527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Brescia	07/04/2011	5357	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Si segnala il "Mutamento di denominazione o ragione sociale" per Notaio Santus Armando del 30/06/2008, Rep.27285, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 01/08/2008 ai nn.98293/56758, da SBS Leasing Spa a UBI Leasing Spa.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1998 al 14/03/2011	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Surace	29/12/1998	127511	10641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/01/1999	1734	1293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sondrio	15/01/1999	26	1V
		Dal 14/03/2011		Scrittura privata autenticata	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Mario Mistretta	14/03/2011			96233	34774
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.



		Roma 1	11/04/2011	38592	23527
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Brescia	07/04/2011	5357	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Si segnala il "Mutamento di denominazione o ragione sociale" per Notaio Santus Armando del 30/06/2008, Rep.27285, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 01/08/2008 ai nn.98293/56758, da SBS Leasing Spa a UBI Leasing Spa.

BENE N° 11 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1998 al 14/03/2011	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Surace	29/12/1998	127511	10641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/01/1999	1734	1293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sondrio	15/01/1999	26	1V
		Dal 14/03/2011		Scrittura privata autenticata	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Mario Mistretta	14/03/2011			96233	34774
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	11/04/2011			38592	23527
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Brescia	07/04/2011	5357	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Si segnala il "Mutamento di denominazione o ragione sociale" per Notaio Santus Armando del 30/06/2008, Rep.27285, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 01/08/2008 ai nn.98293/56758, da SBS Leasing Spa



a UBI Leasing Spa.

BENE N° 12 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1998 al 14/03/2011	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Surace	29/12/1998	127511	10641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/01/1999	1734	1293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sondrio	15/01/1999	26	1V
		Dal 14/03/2011		Scrittura privata autenticata	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Mario Mistretta	14/03/2011			96233	34774
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	11/04/2011			38592	23527
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Brescia	07/04/2011	5357	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Si segnala il "Mutamento di denominazione o ragione sociale" per Notaio Santus Armando del 30/06/2008, Rep.27285, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 01/08/2008 ai nn.98293/56758, da SBS Leasing Spa a UBI Leasing Spa.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/09/2021

Reg. gen. 122842 - Reg. part. 85117

Quota: 1/1

A favore di ICCREA BANCA IMPRESA SPA

Contro ***

BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14/A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/09/2021

Reg. gen. 122842 - Reg. part. 85117

Quota: 1/1

A favore di ICCREA BANCA IMPRESA SPA

Contro ***

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/09/2021

Reg. gen. 122842 - Reg. part. 85117

Quota: 1/1

A favore di ICCREA BANCA IMPRESA SPA

Contro ***

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 10, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/09/2021

Reg. gen. 122842 - Reg. part. 85117

Quota: 1/1

A favore di ICCREA BANCA IMPRESA SPA

Contro ***

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 12, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/09/2021

Reg. gen. 122842 - Reg. part. 85117

Quota: 1/1

A favore di ICCREA BANCA IMPRESA SPA

Contro ***

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/09/2021

Reg. gen. 122842 - Reg. part. 85117

Quota: 1/1

A favore di ICCREA BANCA IMPRESA SPA

Contro ***

BENE N° 11 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/09/2021

Reg. gen. 122842 - Reg. part. 85117

Quota: 1/1

A favore di ICCREA BANCA IMPRESA SPA

Contro ***

BENE N° 12 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/09/2021

Reg. gen. 122842 - Reg. part. 85117

Quota: 1/1

A favore di ICCREA BANCA IMPRESA SPA

Contro ***

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

Il complesso edilizio in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel “Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano” (Denominazione - Appia Antica), disciplinato dall'art.69 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (allegato n°9); lo stesso è altresì censito nella Carta per la Qualità (Denominazione: Cartiera - Famiglia: Edifici e complessi moderni - Classe: Edifici di archeologia industriale; Denominazione: Cartiera - Famiglia: Edifici con tipologia edilizia speciale - Classe: Ad impianto seriale complesso - Tipologia: IC Edificio industriale complesso).

A livello di pianificazione regionale, per il territorio del Parco Regionale dell'Appia Antica sono in vigore il Piano del Parco ed il Piano Territoriale Paesistico per la tutela paesaggistica e culturale, oltre ai vincoli statali relativi ai beni storici ed archeologici.

Più in dettaglio il compendio in oggetto ricade nell'ambito Piano Territoriale Paesistico di Roma 15/12 “Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquedotti”, per il quale sul SO n. 71 al BUR n. 14 del 14 aprile 2010 è stata pubblicata la deliberazione consiliare n. 70 del 10/02/2010 di approvazione ai sensi degli articoli 21 comma 2, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dell'articolo 143 del D.Lgs 42/04. La cartografia di piano include il lotto tra le zone di Tutela Orientata (TOc - sotto zona C di tutela orientata al ripristino e alla riqualificazione dei sistemi storico archeologici e storico monumentali). L'art.37- Indirizzi della tutela orientata così recita: “La sottozona indicata con la sigla TOc orientata al ripristino ed alla valorizzazione nonché alla esplorazione, allo studio di insediamenti e strutture complesse di interesse archeologico e storico monumentale, caratterizzati da una condizione di parziale degrado determinata da fenomeni di antropizzazione incongrua e dalla frequente presenza di manufatti o attività improprie, quali capannoni, rimesse, depositi di materiali. Gli indirizzi della tutela, pertanto, sono orientati al ripristino dei caratteri originari, al risanamento conservativo dei manufatti e alla valorizzazione paesistica, mediante la ricostruzione della continuità fisica e panoramica del sistema insediativo”. L'art.40 così



recita: *"La sottozona TOc.43 la tutela è finalizzata alla salvaguarda del valore panoramico della Via Appia Nuova nel tratto compreso tra Via dell'Almone e il IV Miglio. Non sono consentite nuove edificazioni. Devono essere eliminati tutti i manufatti che non siano di interesse pubblico o che non abbiano valore storico-monumentale e/o estetico-tradizionale, nonché le attività incompatibili con il pregio dei luoghi. Fatta salva l'area circostante l'Osteria del Tavolato la sottozona deve essere lasciata libera da vegetazione per consentire le visuali aperte sia verso gli Acquedotti che verso l'Appia Antica".* In fase di controdeduzioni, ed in accoglimento della richiesta dell'Ente Parco regionale dell'Appia Antica, (osservazione 14_12: *"L'Ente chiede che per la TOc/43 l'eliminazione di tutti i manufatti che non abbiano interesse storico-monumentale o pubblico, sia limitata alle attività illegittime e delocalizzate le attività incompatibili, con modifica art. 40 co.c4"*), sulla scorta dell'osservazione *"si modifica la normativa all'art. 40 sottozona TOc, punto C4 in relazione alla sottozona TOc/43 le parole da "che non siano di interesse pubblico" fino a "nonché," sono sostituite dalle parole "che non siano legittimamente edificati o legittimati e delocalizzate"*. Il lotto ricade altresì nella fascia di rispetto dei beni paesaggistici puntuali e lineari di interesse archeologico di cui all'articolo 142 co. 1 lettera m del Codice e tutela di altri beni individuati di tipo storico-monumentale (Art.20-21), e sulla maggior estensione dello stesso è segnalata in cartografia mediante campitura la elevata possibilità di cavità sotterranee.

Nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, come rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05 2022, il territorio in oggetto è ricompreso tra i Beni Dichiarativi - Dichiarazioni di Notevole Interesse Pubblico lett. c), d), art. 136, D.Lvo n. 42/2004, censito nel Repertorio regionale dei beni paesaggistici ex lege 1497/39, giusta DM del 19/10/1954 "Zona della Caffarella, Acqua Santa, Borgo S. Maria Nuova" (GU 253 - 03/11/1954). Il Decreto del Ministero dei Beni Culturali del 16 ottobre 1998 ha altresì disposto l'inclusione dell'area costituita dal Parco dell'Appia Antica e delle zone limitrofe di Cava Pace, Tor Marancia, Tor Carbone, di Casale di Gregna-Anagnina e delle Capannelle-Barbuta ricadente nella I, IX, X e XI circoscrizione del comune di Roma fra le zone di interesse archeologico di cui all'art. 1, lettera m), della legge 8 agosto 1985, n. 431. (GU Serie Generale n.26 del 02-02-1999).

Il lotto è altresì ricompreso tra le aree naturali protette ricadendo nel territorio del Parco Regionale dell'Appia Antica, parte del sistema nazionale delle Aree Naturali protette regolato dalla Legge Quadro n. 394/1991. Istituito con L.R. n. 66 del 10 novembre 1988 l'Ente di gestione nella sua configurazione attuale, quale ente strumentale della Regione Lazio, è stato previsto dalla L.R. n. 29 del 6 ottobre 1997 che ha riordinato il sistema delle aree naturali protette del Lazio; il Piano del Parco è stato approvato dal Consiglio regionale il 18/07/2018 e pubblicato sulla BURL n. 85 del 18/10/2018 (Supplemento 1-Relazione di progetto, normativa di piano e relazione di analisi del sistema ambientale; Supplemento2-Relazione analisi antropica; Supplemento 3- Carte di progetto). Nella cartografia consultabile online, cui si rimanda, il lotto pignorato ricade in Zona 4 con asterisco - Zona di promozione economica e sociale: Aree interessate da rilevanti processi di antropizzazione dove non è ammessa la demolizione o la parziale ricostruzione; nell'Allegato 1 - Dossier D4, il complesso in oggetto (4/r-5, indicato come commerciale-carrozzeria, verosimile destinazione all'atto del censimento), è incluso tra le aree da sottoporre a processi di riconversione, risultando incompatibile con ogni attività produttiva.

L'Art.16 delle NTA, che le disciplina, così recita:

"1.Indicazioni generali.

a) Obiettivi specifici:

1) il risanamento di aree degradate e compromesse;

2) il riordino urbanistico e la riqualificazione architettonica degli insediamenti recenti attraverso il loro miglioramento ambientale e paesaggistico, in armonia con le finalità di conservazione e valorizzazione, al fine di promuovere la vita sociale e culturale della comunità locale in modo integrato con la fruizione dell'area protetta;

3) la riqualificazione delle funzioni di aggregati edilizi di recente formazione in rapporto al territorio ed alle trasformazioni con questo compatibili.

b) Interventi ammessi nel rispetto delle disposizioni del PTP/PTPR:

1)la rifunzionalizzazione dei manufatti anche storici attraverso gli usi compatibili come descritti nel Regolamento del Parco;

2)il trasferimento delle attività produttive presenti attualmente all'interno del Parco classificate incompatibili per motivi paesaggistici, ambientali ed archeologici ma compatibili per tipologia merceologica;



- 3) la realizzazione di una rete di percorsi ed aree ciclo-pedonali ed equestri, attrezzati al fine di organizzare la mobilità interna del parco e quella di accesso allo stesso;
- 4) il miglioramento e ampliamento utilizzando esclusivamente il patrimonio edilizio esistente, nel rispetto di quanto previsto al punto 1) con riguardo agli interventi ammessi, anche con il concorso dei privati, delle offerte di servizi ed attrezzature dell'area, in particolare di quelli di carattere culturale e turistico, destinati a migliorare la complessiva capacità di offerta di turismo sostenibile del Parco;
- 5) la promozione di attività idonee a consentire lo sviluppo sostenibile nel Parco;
- 6) la demolizione, con o senza ricostruzione, ovvero la riconversione degli edifici e manufatti non compatibili con il contesto urbano e paesistico e in particolare la trasformazione di capannoni ed altri manufatti destinati ad attività commerciali per usi culturali o ricettivi e ad attività di culto con annessi servizi ricreativi e culturali;
- 7) la riqualificazione e sostituzione con specie della flora tipica delle campagne romana, degli alberi e degli arbusti dei giardini di pertinenza dei manufatti esistenti;
- 8) la prosecuzione delle attività di captazione e imbottigliamento delle acque minerali nell'area corrispondente alle zone TOB/31 e TOB/81 del PTP 15/12 (...);
- 9) indagini e scavi archeologici

Le opere di cui alla lettera b) fatte salve quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinate all'approvazione dello studio di inserimento paesistico (SIP) di cui all'articolo 30 della L.r. 24/1998 così come specificato all'articolo 19, nonché in ogni caso la preventiva approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata o dell'Ente Parco, avente i contenuti e le forme di cui alla legge regionale 22 dicembre 1999, n.38 e successive modifiche, conforme alle prescrizioni delle presente Norme, nei limiti del PTP 15/12 del PTP/PTPR. Gli interventi ammessi possono essere attuati anche mediante gli strumenti previsti dall'articolo 31.1 della L.r. 24/1998.

c) Sono vietati:

- 1) ogni nuova edificazione che produca un aumento delle volumetrie esistenti;
- 2) la demolizione o la parziale di costruzione per gli edifici puntualmente indicati in cartografia con il simbolo asterisco”.

BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14/A, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 10, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 12, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14, PIANO T

Vedi sopra.



BENE N° 11 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO T-S1

Vedi sopra.

BENE N° 12 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO 1-2

Vedi sopra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

Per il complesso oggetto di stima il carteggio reperito documenta sin dai primi del Novecento attività edilizie (licenze per sterri, sbancamenti, recinzioni, aperture di passi carrabili, ecc..) relative ad uno stabilimento industriale per la lavorazione della pozzolana e la produzione di cemento, istanze presentate dalla Società *** sull'allora Via Militare, poi divenuta Via dell'Almone. Gli elaborati reperiti, che nel 1923 qualificano alcuni interventi edilizi già come ampliamento di un originario cementificio, consentono di acclarare come il nucleo originario fosse ancora antecedente, verosimilmente ascrivibile all'inizio del secolo: pur con tutte le modifiche successivamente occorse, nel prosieguo riepilogate, lo stabilimento industriale era sin da allora sostanzialmente strutturato su tre nuclei edilizi, ovvero un più ampio complesso di capannoni sul fondo del lotto nonché due distinti edifici sugli opposti versanti anteriori prospicienti la sede stradale, configurazione questa tuttora rilevabile in situ, a meno di ulteriori costruzioni minori accessorie.

Per quanto concerne i capannoni in esame (beni n°5 e 6), unità catastalmente distinte ma di fatto fuse e comunicanti, la relativa disamina in termini di regolarità edilizia sarà qui effettuata in via unitaria stanti le commistioni dei titoli agli stessi riferibili per la maggior parte delle relative consistenze.

Con prot. 46209 del 29 dicembre 1925 è documentata una richiesta di permesso di *"ampliamento di costruzione di uno stabilimento per la produzione del cemento pozzolanico già esistente sul terreno proprio sulla Strada Militare nei pressi dell'incrocio di questa con la via Appia Nuova"*: nell'inquadramento generale di progetto è possibile individuare come stabilimento esistente il manufatto ad oggi identificante il corpo C, mentre vengono sottoposti a richiesta di approvazione tanto la sistemazione di parte degli odierni capannoni quanto quella di due fabbricati contigui (saccheria/direzione) in corrispondenza dell'odierno villino B. Per quanto concerne i capannoni qui in esame, a condizione che gli stessi – ricadendo "in zona a villini" – si caratterizzassero quali costruzioni sussidiarie con carattere di provvisorietà, il progetto veniva approvato, nell'adunanza del 16 marzo 1926, con rilascio di licenza n.2627.

Successivamente, con prot.26254 del 27 agosto 1926, *** " indirizzava una missiva al competente Ispettorato Edilizio ove si confermava la volontà di rispondere alla richiesta dell'ufficio, ovvero che per le costruzioni del complesso prospettanti la Via Militare si prevedesse la caratteristica definitiva di villini (da destinarsi a direzione, uffici, abitazione, portineria, ecc...) mentre per i capannoni sul fronte interno della proprietà, preposti ad un uso industriale, gli stessi avessero *"carattere di provvisorietà"*. Nel merito la richiedente, rappresentando di aver dato seguito alla costruzione anticipata di capannoni interni provvisori anche per un'ideale protezione dei macchinari, rappresentava che tanto per una migliore disposizione degli stessi quanto per la struttura del terreno *"forato da più ordini di gallerie e frastagliato da frane imponenti"*, non sarebbe stato possibile mantenere rigidamente le dimensioni prospettate nel progetto ma nel corso dei lavori sarebbe stato verosimilmente necessario – pur preservando i dati metrici essenziali - *"ricorrere a lievi varianti indispensabili per la solidità delle costruzioni ed il miglior funzionamento meccanico dello Stabilimento"*, circostanza per la quale – anche in considerazione del carattere provvisorio della costruzione – si richiedeva tolleranza all'Ufficio. Seguiva, in data 11 settembre 1926, una richiesta di variante identificata con prot.28512, su area già qualificata come vincolata per ragioni panoramiche, ed approvata con



Deliberazione del 6 dicembre 1926 e rilascio di licenza n.3548: entrambe le configurazioni approvate prevedevano per i capannoni un impianto ad L, sito a cavallo degli odierni due beni, strutturato su ambienti perlopiù in sequenza, a vocazione prettamente produttiva (silos, locali per raffinazione, mescolazione ed essiccazione) di dimensioni ed altezze variabili, fino ad un massimo di ml.15,60.

Ulteriori varianti allo stabilimento sono documentate nei successivi anni Trenta: con prot.29888/32 veniva difatti presentata dalla *** a ulteriore progetto di ampliamento dello stabilimento, con rilascio di Licenza n.503 del 18 luglio 1933 (su cui è stampigliato un annullamento per decorrenza dei termini). Nel carteggio di progetto è allegato stralcio del propedeutico atto (Rep.17521 del 10/05/1933) stipulato dalla Società richiedente di rinuncia al maggior valore che gli immobili (capannoni) avrebbero acquistato in conseguenza dei progettati lavori, nell'eventualità di esproprio dell'area già soggetta a vincolo di PR, con obbligo di demolirli nel più breve tempo possibile; parimenti nel carteggio gli assenti d'Ufficio sono condizionati al permanere della condizione che le costruzioni abbiano il carattere precario di cui si è già detto. Gli elaborati di progetto approvati, che riguardavano sostanzialmente la costruzione di latrine ed un ingrandimento del capannone - hanno ad oggetto la porzione centrale e sinistra dell'odierno sub.2 (bene n°6), mentre la fascia terminale di fondo (in parte occupata dagli odierni servizi igienici diruti) ricade al di fuori della sagoma approvata.

Ancora a seguire *** " - nelle more divenuta proprietaria del compendio - presentava con prot.38627 del 6 ottobre 1934 ulteriore progetto di ampliamento dello stabilimento esistente, tanto con riferimento ai capannoni che ad una "casetta" ad uso portineria (oggi fabbricato B, di cui a seguire si dirà). Per quanto concerne i beni qui in esame, il progetto fa riferimento al nuovo capannone con volta a botte realizzato perpendicolarmente a Via dell'Almone sul versante laterale sinistro del lotto (parte sinistra dell'odierno bene n°6), nonché alla nuova corsia del contiguo e più vetusto corpo di fabbrica parallelo alla sede stradale (parte anteriore dell'odierno bene n°5): lo schema planimetrico generale, debitamente quotato, riportato sul cartiglio di progetto approvato in data 8 giugno 1935, consente di verificarne la coincidenza, perlomeno in termini di ingombri in pianta, tra quanto sino ad allora edificato (e può desumersi approvato, anche date le specifiche dell'iter edilizio già sin qui significate) e quanto ad oggi in essere. Al progetto 38627/34 di cui sopra faceva seguito il rilascio - per quanto concerne i capannoni - di licenza n.3183 del 26 giugno 1935.

Nel medesimo anno veniva altresì rilasciata licenza n.3640 per l'apertura di tre accessi, uno dei quali carrabile, per l'accesso al compendio su Via dell'Almone lungo l'angolo anteriore destro del lotto (in prossimità dell'odierno fabbricato B).

Ad integrazione di quanto sin qui analizzato, non risultando archiviati ulteriori progetti presso il D.P.A.U., le ricerche edilizia sono state integrate anche presso gli archivi delle competenti Soprintendenze, in ragione della necessità, propedeuticamente all'approvazione degli interventi edilizi, dell'acquisizione dei pareri favorevoli degli enti nel corso del tempo preposti alla tutela del territorio.

Per i capannoni in esame, presso gli Uffici dell'odierna Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma sono state rinvenute copie di un primo progetto per capannone a sega, datato 1937, avente ad oggetto l'ampliamento dei capannoni sulla porzione posteriore destra dell'attuale nucleo (porzione del sub.2 della p.lla 4), nonché di un successivo progetto prot.7203 del 22/07/1973 per demolizione e ricostruzione del tetto dei manufatti, presentato alla Soprintendenza ai Monumenti del Lazio dalla *** - ***

(nelle more divenuta proprietaria del complesso). Al fine di acquisire ulteriori elementi in merito all'istruttoria dei succitati progetti, la scrivente ha richiesto di visionarne copia anche presso gli archivi del DPAU, ma né i succitati fascicoli né ulteriori progetti per i capannoni - ad eccezione di quelli già analizzati - risultano in atti, attestando una frammentazione della documentazione edilizia del compendio tra più uffici, ascrivibile alla pluralità delle competenze sullo stesso gravitanti. Premessa tale ineludibile riserva, per quanto concerne l'ultimo progetto acquisito, per cui risulta l'assenso dell'ente interpellato - il raffronto con i precedenti titoli evidenzia la sussistenza di modifiche nelle more apportate ai capannoni in termini di partiture interne (con realizzazione di una zona ufficio all'interno del più ampio magazzino) e di prospetto (in particolare sul fronte interno alla corte); l'elaborato progettuale graficizza altresì una tettoia sull'angolo posteriore destro del sub.1 (bene n°5), ad oggi tamponata perimetralmente sì da configurarla quale deposito. Stante il riscontro di approvazione del progetto da parte della competente Soprintendenza, seppur con riserva del relatore in ordine alla verifica dei titoli edilizi pregressi, ed in difetto di ulteriori elementi, si è fatto riferimento a tale ultima configurazione approvata, peraltro conforme all'odierno stato dei luoghi, permanendo tuttavia un margine di



aleatorietà in merito alle variazioni intermedie – con particolare riferimento agli ampliamenti segnalati - che non potrà che rimettersi da ultimo alla valutazione degli uffici competenti in sede di istruttoria complessiva degli interventi che sarà possibile approvare in seno al risanamento dei luoghi. Non è di contro emersa la presenza di titoli edilizi per quanto concerne l'edificazione del corpo servizi (peraltro ad oggi diruto) ubicato sul fondo del sub.2 (bene n°6) nonché per la tamponatura perimetrale della tettoia del sub.1 (bene n°5) ad oggi trasformata in deposito con un indebito ampliamento della volumetria. Si significa a tal proposito che presso l'Ufficio Condono Edilizio non risultano presentate istanze di sanatoria per i beni di cui al complesso in esame. In ragione di quanto sin qui rappresentato, in sede di risanamento dei luoghi - imprescindibile per la già rappresentata fatiscenza di ampie porzioni dei manufatti - ogni intervento edilizio dovrà essere preventivamente vagliato con gli enti competenti, ai quali è altresì da ultimo rimessa ogni valutazione finale nel merito delle circostanze sopra evidenziate, sia in ragione del carattere provvisorio/precaro attribuito ai manufatti – elemento questo ribadito a più riprese per i capannoni, sia per le difformità (interne e di prospetto) risultanti dal carteggio acquisito. Parimenti dicasi per le determinazioni in ordine alle eventuali riconversioni del complesso tutto, stante l'incompatibilità tra la funzione produttiva originaria (già oggetto di riserve in tempi risalenti) e l'odierna disciplina di tessuto: di tale stato di cose si terrà conto in sede di stima mediante decurtazione del relativo valore, di talché resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario quanto da ciò eventualmente discendente.

BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14/A, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 8, PIANO T

Per quanto concerne il fabbricato per praticità denominato in perizia "corpo B", trattasi di manufatto ad un livello di piano, rialzato rispetto alla quota della corte contigua mediante gradini, costituito da quattro unità immobiliari contigue e catastalmente distinte, aventi destinazione abitativa (beni n°7-8-9-10). Anche per i suddetti beni la disamina in termini di regolarità edilizia sarà effettuata in via unitaria per il manufatto tutto, trattandosi di un unico corpo di fabbrica con univoco titolo edilizio: pur essendosi pertanto definito a seguire lo specifico status di ciascuno dei beni nello stesso insistenti, circostanza peraltro già ponderata in sede di computo delle consistenze con debita distinzione tra porzioni legittime ed ampliamenti non assentiti, i ripristini – anche qui da definire di concerto con gli enti competenti – dovranno necessariamente essere predisposti in via unitaria, per le commistioni morfologico-costruttive e funzionali tra le unità tutte.

Per il fabbricato de quo la disamina del carteggio progettuale ha evidenziato l'intervenuta presentazione di molteplici varianti: nel già citato fascicolo di progetto prot. 46209/1925, avente ad oggetto l'ampliamento dello stabilimento, viene sviluppata una prima proposta articolata su due villini contigui, in luogo dell'odierno edificio, denominati rispettivamente saccheria e direzione. Il primo, in parte a destinazione produttiva ed in parte adibito ad alloggio del capofabbrica, si sviluppava su due piani, mentre il secondo, con destinazione ad uffici, si articolava su tre livelli. Ancorché approvata nella seduta del 16 marzo 1926, detta configurazione non veniva tuttavia realizzata secondo detti tipi, dando luogo ad una successiva proposta progettuale della Società

, identificata con prot.38627/1934. Mentre gli ampliamenti dei capannoni venivano approvati, per il progetto della "casetta" in oggetto, denominata portineria, venivano richiesti adeguamenti d'ufficio, con approvazione dei nuovi tipi in data 22 giugno 1935 e rilascio di licenza n.3229 del 4 luglio 1935.

La configurazione assentita prevedeva un manufatto ad un piano con copertura a tetto, rialzato rispetto alla quota d'imposta della corte mediante un vano tecnico areato: al suo interno si individuavano tre unità immobiliari: la prima, con accesso da un antistante portico in testata, composta di cucina, camera e servizio



igienico; la seconda, con accesso lungo il fronte di Via dell'Almone, composta da due cucine e due camere con un servizio igienico; infine una terza camera, con accesso autonomo sul fronte opposto a quello del portico, identificata come camera a disposizione della direzione. In merito a detto vano la missiva della società richiedente allegata al progetto così recita: *"il locale indicato nel precedente disegno per refettorio verrà invece utilizzato con altro scopo (ufficio magazzino ecc) a disposizione della Direzione dello stabilimento (Il refettorio trovasi in altro locale oggi esistente)"*. Nel carteggio è rilevabile un appunto d'ufficio ove si richiede che la cucina sia indipendente, ma non è possibile verificare se da ciò discenda la presenza da progetto – in una delle unità immobiliari – di due cucine o se trattasi di refuso.

E' stata altresì reperita una licenza di abitabilità n.568/1936 che a meno di alcune discrasie (il civico 2 di Via dell'Almone) si ritiene compatibile con il manufatto come approvato, tanto in termini di soggetto richiedente ***) e consistenza (mq.180) quanto di configurazione (due unità a destinazione abitativa, rispettivamente di 2 e 4 vani, ed una ad "ufficio").

A seguire, per il fabbricato in oggetto veniva presentata ulteriore richiesta di variante, identificata con prot.9012/1947, avente ad oggetto *"l'ampliamento dell'attuale locale portineria ed abitazione personale tecnico dirigente"* per accresciute esigenze connesse al funzionamento della fabbrica, con conseguente necessità di alloggiare personale tecnico qualificato: con l'occasione si proponeva altresì la realizzazione al suo interno di uno spogliatoio per le operaie. Al fascicolo sono acclusi elaborati fotografici dell'epoca, che rappresentano la configurazione del compendio all'atto dell'istanza, nonché la originaria consistenza del villino; l'elaborato progettuale ha ad oggetto un'ulteriore unità immobiliare ed uno spogliatoio con autonomo ingresso dal retro dell'edificio, entrambi ricavati all'interno dell'ampliamento. Tuttavia dal carteggio di progetto si evince che detta variante è stata respinta, stante il parere contrario dalla Soprintendenza ai Monumenti che così si esprime: *"Questa Soprintendenza ha sempre disapprovato che in zona di rispetto sorgano fabbricati che, per il loro carattere, dovrebbero trovare la loro sede nelle zone industriali. Si respinge di conseguenza la domandae si spera anzi che si voglia in seguito provvedere a che i fabbricati già esistenti nelle predette zone di rispetto e che a queste tolgono decoro, non tardino esse a scomparire"*. Al fine di verificare l'esito dell'istruttoria detto fascicolo è stato consultato tanto presso gli Archivi del D.P.A.U. che quelli della Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma, ma non è stato rinvenuto alcun atto di assenso né alcun rilascio di licenze per il richiesto ampliamento. Il riscontro con l'odierno stato dei luoghi ha tuttavia consentito di verificare che l'odierna volumetria coincide con quanto richiesto con la variante di cui sopra, che risulta essere stata pertanto realizzata, pur rilevandosi rispetto a detto progetto difformità in termini di partizioni interne e destinazione dei vani (ad oggi non sono presenti spogliatoi ma quattro distinte unità abitative).

All'esito di quanto sin qui ricostruito può concludersi che parte dell'attuale consistenza del fabbricato B, identificante la superficie dei beni n°7, 8 e, parte del bene n°9 (per mq.43,00 circa), di estensione complessivamente pari a mq.186,00 circa, sia da ritenersi assentita, mentre tanto per la restante superficie di complessivi mq.120,00 circa, ricadente in parte nel bene n°9 (per mq.34,00 circa) e per il resto nel bene n°10, non si ritiene – alla luce di quanto è stato possibile reperire – che sussista idoneo titolo edilizio che ne legittimi la consistenza.

Di tale stato di cose si è già tenuto conto in termini di computo delle superfici poste a base di stima (c. paragrafo "Consistenze"), effettuando un debito distinguo tra superfici legittime ed ampliamenti senza titolo, questi ultimi parametrati al pari di superfici scoperte di pertinenza delle unità: come già evidenziato in narrativa, ogni ripristino della configurazione legittima, da effettuare di concerto con gli enti competenti per le specificità del tessuto e per le competenze sullo stesso gravanti, dovrà essere valutata in seno ad un più ampio progetto esteso al compendio, atteso che le destinazioni autorizzate erano comunque funzionalmente connesse allo stabilimento originario. Ciò vale in particolare per il vano "a servizio della direzione", quindi assimilabile ad ufficio, ubicato in un fabbricato per la restante estensione adibito a residenza: sarà demandata ad un'interlocuzione con gli uffici l'eventuale rimodulazione nel merito, atteso che la destinazione produttiva originaria non si ritiene compatibile con l'attuale disciplina di tessuto.

Ciò precisato a livello complessivo per il corpo di fabbrica, la disamina specifica per il bene n°7 in oggetto evidenzia la legittimità della relativa consistenza, ricadendo il bene nel sedime della "casetta" approvata nel 1935; si segnalano tuttavia difformità di prospetto, consistenti in una traslazione ed ampliamento del portico rispetto alla configurazione approvata nonché nell'intervenuta tamponatura, in facciata, di una delle due finestre in facciata, nonché una diversa distribuzione interna, con realizzazione di una tamponatura



nell'originaria cucina – la cui consistenza è stata sensibilmente ridotta – al fine di ricavare un ulteriore vano all'interno del perimetro dell'unità. Delle difformità di cui sopra si è tenuto conto in sede di stima mediante idonea decurtazione, non essendo allo stato possibile scindere l'eventuale ripristino dello status quo ante per l'unità in esame, pur astrattamente possibile sotto il profilo tecnico, da una più ampia progettazione estesa all'intero manufatto in virtù del quadro generale precedentemente esposto. Si precisa che resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario quanto da ciò eventualmente discendente in termini di oneri tecnici e di provvedimenti d'ufficio eventualmente disposti, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di stima.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 10, PIANO T

Rimandando al paragrafo precedente per quanto concerne il fabbricato tutto, la disamina specifica per il bene n°8 in oggetto evidenzia la legittimità della relativa consistenza, ricadendo il bene nel sedime della “casetta” approvata” nel 1935. Si segnalano tuttavia difformità di prospetto, consistenti in una traslazione in situ - rispetto alla configurazione approvata – della scala di accesso all'unità nonché in una diversa distribuzione destinazione interna: risulta difatti annessa all'unità parte dell'originaria “camera per la direzione”, e ne è stata di contro ridotta la consistenza con un frazionamento a vantaggio dell'unità contigua (bene n°9, non previsto da progetto); dette opere sono corredate da traslazioni delle tamponature interne e dei vani porta. Della sussistenza delle difformità di cui sopra si è tenuto conto in sede di stima mediante idonea decurtazione del valore del bene, non essendo allo stato possibile scindere l'eventuale ripristino dello status quo ante per l'unità in esame, pur astrattamente possibile sotto il profilo tecnico, da una più ampia progettazione estesa all'intero manufatto in virtù del quadro generale precedentemente esposto. Si precisa che resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario quanto da ciò eventualmente discendente in termini di oneri tecnici e di provvedimenti d'ufficio eventualmente disposti, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di stima.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 12, PIANO T

Rimandando ai paragrafi precedenti per quanto concerne il fabbricato tutto, la disamina specifica per il bene n°9 in oggetto evidenzia la parziale legittimità della relativa consistenza, ricadendo il bene per la maggior estensione (mq.43,00 circa, sul versante destro) nel sedime della “casetta” approvata” nel 1935, mentre la rimanente estensione (mq.34 circa, sul versante sinistro) ricade all'interno dell'ampliamento operato nonostante il rigetto del progetto 9012/47, e pertanto ritenuto abusivo e non sanabile. Per quanto concerne la superficie legittima, il raffronto con il progetto approvato evidenzia la presenza di difformità di prospetto (realizzazione di una scala d'accesso all'unità, apertura di una finestra nell'odierno bagno, trasformazione delle originarie finestre perimetrali in varchi di comunicazione con l'ampliamento contiguo), di destinazione d'uso (parte del bene ricadeva nel vano “direzione”, è stata altresì traslata la cucina) e di distribuzione interna. Della sussistenza delle difformità di cui sopra si è tenuto conto in sede di stima in primis mediante idonea parametrizzazione delle consistenze, valutate per intero unicamente per la porzione legittima, stimando l'ampliamento – da demolire – al pari di area scoperta di pertinenza dell'edificio (assimilabile a giardino); è stata altresì applicata decurtazione forfettaria del valore di stima del bene in virtù del quadro generale complessivo e dei presumibili oneri di ripristino, non essendo allo stato possibile scinderli, per l'unità in esame (gravata in modo significativo dalla segnalata difformità), da una più ampia progettazione estesa all'intero manufatto. Si precisa che resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario quanto da ciò eventualmente discendente in termini di oneri tecnici e di provvedimenti d'ufficio eventualmente disposti, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di stima.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 14, PIANO T



Rimandando ai paragrafi precedenti per quanto concerne il fabbricato tutto, la disamina specifica per il bene n°10 in oggetto evidenzia che la sua estensione ricade interamente all'interno dell'ampliamento operato nonostante il rigetto del progetto 9012/47, e pertanto ritenuto abusivo e non sanabile. Di tale stato di cose si è tenuto conto in sede di stima in primis mediante idonea parametrizzazione delle consistenze, valutandone l'intera superficie - da demolire - al pari di area scoperta di pertinenza dell'edificio (assimilabile a giardino); è stata altresì applicata ulteriore decurtazione forfettaria del valore di stima in virtù dei presumibili oneri di ripristino, che anche per l'unità in esame, gravata in modo integrale dalla segnalata difformità, non si ritengono scindibili da una progettazione estesa all'intero manufatto. Si precisa che resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario quanto da ciò eventualmente discendente in termini di oneri tecnici e di provvedimenti d'ufficio eventualmente disposti, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di stima.

BENE N° 11 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO T-S1

Per quanto concerne il fabbricato in oggetto, per praticità denominato in perizia "corpo C", trattasi come già più volte evidenziato di manufatto di tre piani oltre interrato sito sul versante anteriore sinistro del lotto: attualmente adibito ad uffici e residenza, al suo interno insistono i beni pignorati n°11 e n°12. Anche per le suddette unità immobiliari la disamina in termini di regolarità edilizia sarà effettuata in via unitaria per il manufatto tutto, trattandosi di corpo di fabbrica unico: pur procedendosi alla valutazione dello specifico status di ciascuno dei due beni, circostanza peraltro già ponderata in sede di computo delle consistenze (con debita distinzione tra porzioni legittime ed ampliamenti non assentiti), i ripristini - da definire di concerto con gli enti competenti - dovranno necessariamente essere predisposti in via unitaria, per le relative commistioni morfologico-costruttive e funzionali, anche alla luce dei provvedimenti d'ufficio già emessi (ordinanza di demolizione), benché non ancora eseguiti, a carico di alcune porzioni dello stabile.

Ciò premesso, per il fabbricato in oggetto la disamina del carteggio progettuale del compendio ha evidenziato che nel fascicolo di progetto prot. 46209/1925, relativo ad altre porzioni del complesso tutto, lo stesso veniva già raffigurato all'interno dell'inquadramento generale del lotto come "stabilimento esistente". Allo stesso è risultato riferibile il progetto prot.16238 del 7 maggio 1924 presentato della *** onde ottenere permesso di costruzione di un fabbricato per uso industriale (stabilimento per la lavorazione della pozzolana e produzione di cemento). Acclusi all'istanza sono stati rinvenuti in atti tanto l'elaborato di progetto presentato quanto l'atto di assenso della Soprintendenza ai Monumenti del 12 maggio 1924, che disponeva norme per quanto concerne materiali (coperture con tegole alla romana) e tinte (di colore oscuro); sono state altresì riscontrate in atti alcune contravvenzioni elevate in sede costruttiva stanti i ritardi nell'invio del carteggio alle Delegazioni municipali per il connesso versamento dei dazi.

Entrando nel merito della configurazione di progetto del corpo di fabbrica, che coincide in termini morfologici con quello poi riportato negli elaborati successivi del complesso, lo stesso si sviluppava su due livelli di piano - oltre ad un piano fondazioni non accessibile dal livello terraneo - con un ingombro in pianta di ml.26,00x11,00 circa, che risulta essere conforme - meno che per un avancorpo di cui nel prosieguo si dirà - con quello odierno. All'interno del piano si individuavano otto vani, sette dei quali con destinazione produttiva (sale frantumazione, dosaggio, macinazione, raffinazione e insaccamento motori, silos, magazzino) ed una quale piccolo ufficio, comunicante con la sala raffinazione. Il piano sovrastante si sviluppava su una contenuta estensione del piano sottostante, ad una quota d'imposta, per quanto riportato nel grafico allegato, di ml.5,10 circa da terra: qui si individuavano una centrale elettrica, accessibile con scaletta interna (cd. botola) dal vano motori sottostante, ed un contiguo vano silos - verosimilmente a doppia altezza - al quale si perveniva mediante scala alla marinara in facciata. La copertura del fabbricato presentava un'articolata morfologia con una falda sopraelevata in corrispondenza del piano primo ed ulteriori propaggini (abbaini) presumibilmente connessi ad un'idonea aerazione di alcuni vani.

Per il fabbricato in oggetto - che non compare nelle ulteriori varianti reperite per i manufatti dello stabilimento - è emersa la presenza di una richiesta, identificata con prot.15764, presentata nel 1975 dalla *** i per ottenere piccola licenza per rifacimento del tetto e ripresa di intonaco: ricadendo in zona N (Parchi Pubblici)



con sussistenza di vincolo archeologico e paesistico, e non essendo previste opere di scavo e di movimento di terra, veniva richiesto assenso alla competente Soprintendenza ai Monumenti, la quale esprimeva parere favorevole con nota 12869 del 13/10/1975, mentre di contro è annotato parere contrario dell'Ufficio di Igiene in carenza di documentazione relativa allo smaltimento delle acque reflue.

La disamina degli elaborati - unicamente fotografici - acclusi alla richiesta consentono di verificare che già al 1975 erano state apportate modifiche al progetto originario, verosimilmente in sede di variazione della destinazione iniziale: si evince la realizzazione di una scala esterna atta al raggiungimento del piano primo (in luogo della scala alla marinara del primo progetto) ma in assenza di elaborati grafici, e stante la parzialità delle fotografie allegate, non è possibile stimarne compiutamente l'entità.

Successivamente, per il compendio, venivano presentati progetti di restauro e risanamento conservativo nonché di manutenzione straordinaria; presso il competente Municipio è stato visionato corposo carteggio relativo a pratiche edilizie e provvedimenti di disciplina edilizia allo stesso riferibili. Si è riscontrato un primo progetto (prot.34745 dell'08/10/1996) presentato dalla ^{***}, nelle more divenuta proprietaria del compendio, volto ad un generale intervento di manutenzione del compendio stante la fatiscenza di alcuni manufatti ed un incendio occorso nell'ottobre 1995 nel fabbricato "C" qui in esame. E' in atti una relazione (pratica prot.41527/96) con la quale la Società rappresentava al competente Municipio le prescrizioni disposte dall'Ente Parco Appia Antica per i richiesti interventi: detto ente evidenziava che stante la destinazione a parco pubblico, da cui il vincolo di propedeutica rinuncia al plusvalore in caso di esproprio, non sarebbe stato possibile variare, per il corpo capannoni, la destinazione a magazzini (D8) in attività commerciali o per uffici, così come variare la (ritenuta) destinazione residenziale degli altri due edifici. Stante l'assenza di domande di sanatoria in essere, prima di ogni opera di manutenzione e ripristino venivano disposte diverse prescrizioni: per i capannoni la demolizione di un manufatto (immobile non pignorato), per il fabbricato cd.B, il ripristino di due unità immobiliari, oltre opere per un porticato contiguo al fabbricato C. All'esito dei suddetti preordinati ripristini, sarebbe stato consentito il rifacimento delle coperture di capannoni e fabbricato C, degli intonaci e tinteggiature con messa a norma degli impianti esistenti, con l'esclusione di nuovi impianti igienico-sanitari e di qualunque frazionamento dei locali esistenti. Rilevate d'ufficio carenze documentali a carico della succitata, di talché la stessa veniva dichiarata non legittima, con successivo prot.41334 del 05/11/1997 veniva presentato nuovo progetto avente sostanzialmente ad oggetto: il rifacimento delle coperture dei capannoni, ove danneggiate, con ripristini di intonaci e serramenti; interventi minori (chiusura cavedi di ventilazione e ritinteggiature esterne) per il corpo a destinazione abitativa B; il rifacimento di copertura ed infissi - a seguito di incendio - del fabbricato C; un adeguamento igienico-tecnologico e funzionale per l'intero compendio. All'istanza faceva seguito il rilascio di autorizzazione edilizia n.28/A del 12 marzo 1998 ad eseguire lavori di restauro e risanamento conservativo, esclusa ogni altra opera, avviati in data 23 marzo e conclusi in data 28 dicembre 1998: gli elaborati grafici rinvenuti in atti hanno ad oggetto interventi di ripristino di porzioni estranee ai beni oggetto di stima, e segnatamente un manufatto non pignorato, ubicato sul retro dei capannoni, ed un porticato adiacente l'odierno edificio C.

Successivamente, con prot.21923 del 03/06/1999, la proprietà presentava ulteriore progetto di manutenzione straordinaria esteso al complesso tutto, avente ad oggetto le relative coperture, ove danneggiate, gli intonaci, alcuni soppalchi e serramenti, gli impianti (elettrico, riscaldamento, idro-sanitario, con approvvigionamento di acqua potabile mediante allacciamento alla rete idrica comunale, gli adeguamenti previsti per l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'istruttoria, sospesa d'ufficio in attesa di integrazioni documentali, veniva integrata con prot.45257 del 26/11/1999 per la SBS Leasing SpA (nelle more proprietaria del compendio), alla quale faceva seguito il rilascio di autorizzazione edilizia n.59/A dell'08/02/2000 per manutenzione straordinaria del complesso, rispettando le prescrizioni degli enti preposti al vincolo.

A fronte delle autorizzazioni n.28/A e n.58/A suindicate, le verifiche condotte presso gli uffici municipali, integrate con le ricerche effettuate presso l'Ente Parco Appia Antica e presso la Soprintendenza Archeologica, hanno consentito di appurare che mentre non hanno avuto corso i prospettati interventi di ripristino a carico del corpo capannoni e del fabbricato B, l'edificio C nel quale ricadono i beni n°11 e 12 è stato interessato da integrali interventi di ristrutturazione, eseguiti in totale difformità rispetto a quanto approvato.

Si rimanda al corposo carteggio in atti per quanto concerne l'iter istruttorio, avviato su segnalazione del Servizio Guardaparco dell'Ente Parco Appia Antica che nella comunicazione di contestata violazione urbanistico-edilizia descriveva il seguente abuso: *"Lavori di ristrutturazione e nuova edificazione su un*



manufatto preesistente consistenti in aumento delle cubature dell'edificio e delle superfici, ora è di tre piani più uno interrato, e modifica dei prospetti, prima era di due piani più uno interrato".

All'esito dell'istruttoria d'ufficio venivano emesse dapprima Determinazione Dirigenziale n.58 del 18/01/2002 di sospensione dei lavori ed a seguire Determinazione Dirigenziale n°825 del 22/05/2002 di demolizione delle opere abusive riscontrate.

In tale ultima D.D. si dichiara che in zona N di PRG risultava eseguita dall'odierna Società esecutata, "senza concessione edilizia, ristrutturazione edilizia di un edificio con le seguenti opere:

- *Ampliamento di una scala esterna già protetta da una struttura in metallo e vetro, mediante la creazione di un volume in muratura all'interno del quale oltre la scala sono stati realizzati numero 4 bagni dei quali due al piano terra e due al piano secondo; l'ampliamento ha dimensioni m.2,30 di larghezza, m.12,65 di lunghezza e si sviluppa su tre livelli seguendo la sagoma dell'edificio preesistente;*

- *Apertura di due vani scala interni, uno di collegamento tra piano interrato e piano terra, l'altro tra piano terra e piano primo;*

- *Variazione dei prospetti con spostamento, modifica ed apertura di nuovi vani porta e finestra;*

- *Modifica della distribuzione interna con abbattimento, costruzione, spostamento di tramezzi e vani porta;*

- *Ove mancante creazione di un solaio intermedio tra piano terra e coperture;*

- *Realizzazione di una serie di opere volte rendere abitabili i volumi "sottotetto" così creati, per una superficie di mq. 215 circa al piano primo a mq.30 circa al piano secondo (nel conteggio delle superfici del piano secondo sono esclusi due bagni facenti parti dell'ampliamento del vano scala descritto in precedenza);*

- *Piano primo:*

apertura di n°6 lucernari;

apertura di nuovi vani finestra;

realizzazione di tramezzature al fine di creare n.7 stanze e n.3 bagni;

realizzazione di impianti;

posa in opera di finiture.

- *Piano secondo:*

apertura di nuovi vani finestre;

realizzazione di impianti;

posa in opera di finiture.

- *All'esterno dell'edificio nell'area compresa tra il fabbricato e via dell'Almone realizzazione di un piazzale pavimentato di m.33,00x9,00 circa".*

All'esito di detto riscontro, si determinava la demolizione o rimozione delle opere sopra descritte e di ogni eventuale ed ulteriore opera nel frattempo eseguita entro 30 giorni dalla notifica della DD medesima, onde rendere l'edificio conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistico edilizi. Si disponeva altresì che decorso inutilmente tale termine si sarebbe proceduto alla "demolizione e rimozione d'ufficio di tutte le opere abusive a spese dei responsabili dell'abuso", onerando gli uffici del municipio dell'esecuzione della Determinazione.

Tanto avverso la DD di sospensione lavori quanto avverso quella di demolizione venivano proposti dalla società esecutata, destinataria dei provvedimenti, ricorsi al T.A.R. del Lazio: per quanto rilevato in atti presso l'Ufficio Disciplina Edilizia municipale, entrambi i ricorsi risultano respinti, con emissione - per quanto concerne la D.D. di demolizione - di sentenza n.5968/2018: a tutt'oggi tuttavia le demolizioni e rimozioni, demandate da ultimo all'ufficio in caso di inottemperanza del responsabile dell'abuso, non risultano eseguite.

Su richiesta da parte della scrivente di delucidazioni nel merito, il competente ufficio municipale ha replicato che non risultano stanziati nei bilanci previsionali dell'ultimo triennio fondi da destinare allo sgombero e demolizione di manufatti abusivi e che "non è possibile, allo stato fornire indicazioni circa tempi e modalità di intervento"; non risultano ad oggi emessi eventuali provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale del manufatto a seguito dell'inottemperanza alla demolizione di cui sopra.

All'esito di quanto sin qui significato, per quanto desumibile sia dal raffronto tra progetto reperito e stato dei luoghi, nonché alla luce di quanto già disposto d'ufficio con la richiamata D.D., a carico del manufatto tutto risultano eseguite in assenza di titolo opere di ampliamento della volumetria e della sagoma, tanto in pianta quanto in elevato, con interventi strutturali (realizzazione di solai, corpi scala, coperture, aperture vani porta,



ecc.), modifiche di prospetto e di distribuzione interna, variazione di destinazione d'uso. A tal proposito, come già segnalato in sede di disamina dell'originario progetto reperito, unicamente un vano del piano terra risultava adibito ad ufficio, in via sussidiaria ed accessoria rispetto alla prevalente destinazione produttiva, mentre non è emerso titolo a supporto della destinazione residenziale del piano sovrastante: in sede di stima si è conseguentemente fatto riferimento alla destinazione produttiva originaria.

Si ribadisce altresì che non è stata computata la superficie dei vani cantinati atteso che – sempre in funzione del carteggio acquisito – trattavasi di fondazioni non accessibili né collegate al piano terra.

Gli interventi da porre in essere dovranno prevedere la demolizione delle superfetazioni, in pianta ed elevato (solai, scale, tamponature interne ed esterne, coperture) ed il ripristino delle configurazioni legittime, in pianta ed in prospetto; dovranno nella medesima sede essere verificate ed adeguate, secondo le disposizioni d'ufficio e nei limiti di quanto assentito, le dotazioni impiantistiche, con tutti i limiti connessi ai vincoli, anche archeologici, gravanti sul compendio; i prescritti ripristini dovranno interessare, secondo le indicazioni d'ufficio, anche le aree scoperte contigue.

Stante l'entità e complessità delle difformità emerse, ogni intervento, demolitivo e ricostruttivo, dovrà essere effettuato all'esito delle debite e propedeutiche indagini tecniche (strutturale, geologica, ecc...) ed amministrativo-edilizie richieste, da condurre di concerto con gli enti competenti; parimenti con gli stessi potrà essere vagliato ogni eventuale intervento di adeguamento e/o riconversione funzionale del manufatto, atteso che la destinazione produttiva originaria non risulta compatibile con la disciplina di tessuto.

Di tale stato di cose si è tenuto conto in sede di stima in primis mediante idonea parametrizzazione delle consistenze dei beni, computate limitatamente alla superficie legittima, anche ove valutata "per tabulas" (come per il bene n°12); al valore di stima del cespite così individuato è stata altresì applicata ulteriore decurtazione forfettaria in virtù degli oneri di ripristino, che sarà possibile definire nel dettaglio all'esito delle propedeutiche indagini tecniche sopra evidenziate, non esperibili nella presente sede. Si precisa che resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario ogni onere a ciò connesso, tanto in termini di costi ed attività di ripristino che di provvedimenti d'ufficio eventualmente disposti o dagli stesse discendenti, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di stima.

BENE N° 12 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ALMONE 16, PIANO 1-2

Rimandando al paragrafo precedente per quanto concerne la disamina delle difformità emerse, si precisa che in sede di computo delle consistenze è stata stimata unicamente la porzione dell'unità che, in funzione dei titoli edilizi reperiti, appare astrattamente provvista di titolo: trattasi tuttavia di consistenza determinata "per tabulas" in ragione della necessità di operare un ripristino della quota d'imposta (piano primo anziché secondo, come ad oggi in essere) all'esito degli interventi disposti d'ufficio a carico del fabbricato tutto. Non sono state di contro computate le consistenze, abusive e non sanabili, dell'avancorpo in muratura (alloggiante servizi igienici e scale) nonché del piano primo, trattandosi di superfici da rimuovere/demolire, onde ripristinare la legittimità dell'edificio, previa idonea istruttoria da condurre di concerto con gli enti competenti.

Alla luce delle decurtazioni operate, tanto in termini di determinazione delle consistenze che di ulteriore decurtazione forfettaria del valore di stima del cespite, resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario ogni onere a ciò connesso, tanto in termini di costi ed attività di ripristino che di provvedimenti d'ufficio eventualmente disposti o da ciò discendenti, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità del tessuto urbanistico, stato di manutenzione e conservazione, consistenze, caratteristiche morfologiche, vincoli e servitù, dati metrici ed infine situazione del mercato e della



domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, applicando i necessari adeguamenti e correzioni della stima alla luce dell'istruttoria condotta, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per tutto quanto esplicitato in perizia, stanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio nonché le interrelazioni funzionali ed impiantistiche dei beni nello stesso inseriti, si ritiene imprescindibile procedere alla composizione di un **lotto unico** ricomprensente i beni pignorati, per praticità indicati in narrativa come corpo capannoni "A" (beni n°5-6), fabbricato "B" (beni n°7-8-9-10) e fabbricato "C" (beni n°11-12), con annesse aree scoperte di pertinenza.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T

L'immobile in oggetto identifica la porzione destra del complesso di capannoni ("cd. corpo A"), che come anzidetto si attesta sul versante interno del lotto; l'unità immobiliare in esame è costituita da quattro campate contigue, realizzate in epoche e con caratteristiche costruttive differenti: la struttura portante è perlopiù in travi-pilastri in cemento armato, mentre la copertura, in parte fatiscente, è di tipo misto, in parte piana con sovrastante guaina impermeabilizzante, in parte a tetto con capriate lignee ed in parte a volta con rivestimento in tegole, con tettoia esterna in testata; le murature perimetrali sono prevalentemente in mattoni mentre porte e finestre sono perlopiù in ferro con grate metalliche o serrande in parte non praticabili. L'immobile, corredato sull'angolo posteriore destro di un manufatto adibito a deposito, è posto in diretta continuità, lungo il versante sinistro, con l'attigua consistenza del corpo capannoni (bene n°6).

Il bene è altresì corredato di un'ampia corte scoperta annessa, che identifica, in funzione dell'estratto di mappa, la maggior consistenza del lotto libera dall'edificato: detto piazzale, pavimentato nella parte centrale e solo parzialmente accessibile lungo il versante destro e posteriore (stante l'abbandono dello stato dei luoghi, con vegetazione in parte incolta e porzioni dirute e/o fatiscenti), si sviluppa in adiacenza tanto ai capannoni di cui sopra quanto ai due ulteriori fabbricati B e C pignorati (complessivamente beni n°7-12), che insistono sul versante anteriore dl lotto prospiciente Via dell'Almone.

Il bene in esame è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/a) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/a).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 921, Part. 4, Sub. 1, Zc. 4, Categoria D8, Graffato 125

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

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2022 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione, relativamente alla destinazione produttiva applicabile nella fattispecie.

Detta destinazione è stata individuata in ragione dei titoli edilizi acquisiti, e pur con tutte le riserve espresse in sede di rilascio degli stessi (rimarcandone, in particolare per il corpo capannoni, il carattere di provvisorietà, da cui la propedeutica richiesta di stipula di atto di rinuncia a maggior valore per le opere realizzate in caso di esproprio).

Ciò premesso, nella Fascia/zona periferica "Arco di Travertino-Tor Fiscale (Via Demetriade) - Codice zona:D54 - Microzona: 77, non sono tabulate quotazioni per la precipua tipologia edilizia del bene in esame (capannoni), mentre sono tabulate quotazioni per "laboratori" (tipologia prevalente in zona), che riportano valori oscillanti tra un minimo di €/mq.800,00 ed un massimo di €/mq.1.150,00.

Pertanto al fine di identificare il più corretto valore applicabile al bene in esame, in ragione delle effettive caratteristiche tipologiche, si sono effettuati raffronti con le quotazioni produttive delle zone limitrofe ove di contro le stesse risultino tabulate sia per laboratori sia per capannoni, riscontrando per questi ultimi una riduzione del valore unitario variabile tra il 10 e il 20%.



A partire da tale assunto ed in relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi ad un valore unitario pari a €/mq.700,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in esame.

Alla luce della situazione urbanistico-edilizia del compendio, si precisa che ogni risanamento, ristrutturazione o eventuale riconversione funzionale dello stesso, ove assentita, dovrà essere vagliata di concerto con gli enti competenti ed all'esito delle propedeutiche attività di regolarizzazione con gli stessi verificate, ribadendo che la destinazione produttiva originaria, già connotata in termini di provvisorietà nei titoli edilizi a far data dagli anni '30, non risulta compatibile con l'odierna disciplina del tessuto: tutto quanto da tale stato di cose derivante, ivi inclusi oneri di regolarizzazione nonché eventuali disposizioni e provvedimenti, anche di disciplina edilizia, eventualmente disposti d'ufficio, resterà ad esclusivo carico, cura e spese dell'aggiudicatario.

In funzione di tale stato di cose, e tenuto altresì conto dello stato di conservazione dell'immobile, al valore di partenza pari ad Euro 1.115.000,00 in c.t. (come individuato in ragione della relativa consistenza) si ritiene opportuno applicare un coefficiente di decurtazione pari al 40%; ulteriore decurtazione in misura pari al 10% si ritiene altresì necessaria stante la fattispecie della vendita giudiziaria, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

A partire dal valore di stima originario, ed a fronte delle decurtazioni suindicate, valutabili in misura complessivamente pari al 50%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 557.000,00** in c.t.

Viste le caratteristiche dell'immobile e la qualità del soggetto esecutato, la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

- **Bene N° 6** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T

L'immobile in oggetto, che identifica la porzione sinistra del già descritto corpo capannoni "A", si sviluppa in contiguità con il bene n°5 anzidescritto: il bene è strutturato su quattro campate contigue ad andamento perpendicolare rispetto al nucleo vicino, anch'esse realizzate in epoche e con caratteristiche costruttive differenti; la struttura portante è sempre a gabbia (travi-pilastri) in cemento armato, con murature perimetrali di tipo misto ed infissi in ferro.

La campata d'ingresso dall'antistante cortile interno individua sostanzialmente un passaggio coperto con tetto ligneo in parte fatiscente; alla sua sinistra si individua una campata con volta a botte, mentre sul fondo è presente un blocco servizi (w.c. e ripostigli) perlopiù diruto. A destra della campata di accesso si individua una prima consistenza, posta in diretta comunicazione con il bene n°5 e recante le sue medesime finiture, con copertura in parte piana ed in parte a tetto ligneo; la seconda porzione, sita sul versante di fondo, è perlopiù impraticabile per il crollo del tetto e di talune porzioni murarie nonché per il proliferare di vegetazione spontanea.

Il bene in esame è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/a).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 921, Part. 4, Sub. 2, Zc. 4, Categoria D8

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

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2022 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.

Richiamando per il bene de quo le medesime considerazioni già sviluppate per il bene n°5 (sub.1), valendo per i due immobili il medesimo quadro urbanistico-edilizio nonché l'incompatibilità tra destinazione produttiva originaria e odierna disciplina di tessuto, si ribadisce che tutto quanto da tale stato di cose derivante, anche in termini di regolarizzazione dei luoghi nonché di eventuali provvedimenti, anche di disciplina edilizia, nel merito disposti dagli enti competenti, resterà ad esclusivo carico, cura e spese dell'aggiudicatario.



Entrando nel merito della stima del bene in esame, a partire dal valore unitario, individuato (in analogia con il bene n°5) in misura pari a €/mq.700,00, ed in funzione delle consistenze, il valore di partenza dell'immobile risulta essere pari ad Euro 840.000,00 in c.t.; a tale valore si ritiene opportuno applicare analogo coefficiente di decurtazione in misura pari al 40%, in ragione delle riserve ascrivibili alla provvisorietà del manufatto nonché allo stato di conservazione già precedentemente dettagliato in narrativa. Ulteriore decurtazione in misura pari al 10% del valore unitario si ritiene altresì necessaria stante la fattispecie della vendita giudiziaria, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

A partire dal valore di stima originario ed a fronte delle decurtazioni suindicate, valutate in misura complessivamente pari al 50%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 420.000,00** in c.t.

Viste le caratteristiche dell'immobile e la qualità del soggetto eseguito, la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T

L'immobile in oggetto identifica il primo di quattro appartamenti contigui, tutti insistenti in un edificio ad un piano con copertura a tetto, ubicato lungo il versante destro del lotto prospiciente la sede stradale di Via dell'Almone in adiacenza all'accesso carrabile di cui al civico 8. Il fabbricato (cd. "Corpo B"), originariamente portineria a servizio del contiguo stabilimento, ad oggi è quasi interamente in disuso; all'unità in esame, che si attesta sull'estremità destra del manufatto, si accede tanto dalla corte contigua quanto da un ulteriore accesso pedonale in corrispondenza del civico 8/a.

L'immobile è corredato di portico rialzato mediante scalinata esterna, in analogia con quanto avviene per gli appartamenti contigui, di talché l'imposta degli stessi è rialzata rispetto alla quota della corte circostante; il bene si compone internamente di due camere, una cucina ed un bagno, oltre corridoio.

Il bene in esame è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/c) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/b).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 921, Part. 6, Sub. 1, Zc. 4, Categoria A4

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

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2022 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione ad "abitazioni di tipo economico" nella fascia periferica "Arco di Travertino - Tor Fiscale (Via Demetriade) - Codice zona:D54 - Microzona: 77, oscillano tra un minimo di €/mq.2.150,00 ed un massimo di €/mq.3.150,00, mentre quelle per destinazione ad "abitazioni civili" oscillano tra un minimo di €/mq.2.750,00 ed un massimo di €/mq.3.900,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare, sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, come dato unitario di partenza, ad un valore prossimo a quello minimo tabellato per le quotazioni delle abitazioni di tipo economico, e nel dettaglio in misura pari a €/mq.2.300,00, tenendo conto delle precipue caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Il valore unitario summenzionato è stato confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il particolare comparto territoriale di riferimento, prendendo a riferimento immobili da ristrutturare con caratteristiche morfo-costruttive affini al bene in esame.

A partire dal valore unitario succitato ed in funzione delle consistenze dell'unità, il valore di partenza dell'immobile risulta essere pari ad Euro 147.000,00 in c.t.

Al valore di cui sopra si ritiene opportuno applicare coefficiente di decurtazione pari al 10% in considerazione dello stato conservativo del bene nonché delle difformità segnalate in perizia, ribadendo che ogni intervento di ripristino e ristrutturazione dovrà essere operato - come per tutto il compendio -



di concerto con gli enti competenti secondo quanto dagli stessi disposto, attività che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario. Ulteriore decurtazione in misura pari al 10% si ritiene altresì necessaria stante la fattispecie della vendita giudiziaria, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

A partire dal valore di stima originario ed a fronte delle decurtazioni suindicate in misura complessivamente pari al 20%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 118.000,00** in c.t.

Viste le caratteristiche dell'immobile e la qualità del soggetto esecutato, la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T

L'immobile in oggetto è il secondo dei quattro appartamenti del fabbricato B anzidescritto: il civico 10 identifica l'accesso pedonale dall'antistante Via dell'Almone, permanendo gli ulteriori e già richiamati accessi, pedonali e carrabili, all'area tutta in corrispondenza dei civici 8-16.

L'unità, dotata di piccola scala esterna (cinque gradini) che conduce alla quota d'imposta interna, si compone di tre camere, una cucina ed un bagno, oltre corridoio e ripostiglio: lo stato conservativo generale è scadente, ascrivibile anche ad un evidente stato di abbandono dei luoghi.

Il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/d) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/b).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 921, Part. 6, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4

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

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2022 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione. I valori tabellati, per destinazione ad "abitazioni di tipo economico" nella fascia periferica "Arco di Travertino - Tor Fiscale (Via Demetriade) - Codice zona:D54 - Microzona: 77, oscillano tra un minimo di €/mq.2.150,00 ed un massimo di €/mq.3.150,00, mentre quelle per destinazione ad "abitazioni civili" oscillano tra un minimo di €/mq.2.750,00 ed un massimo di €/mq.3.900,00.

Richiamando le valutazioni già esplicitate per il bene n°7, stante l'affinità degli immobili che insistono nel medesimo corpo di fabbrica, anche per l'immobile de quo si ritiene applicabile il valore unitario pari a €/mq.2.300,00; a partire dal valore unitario succitato ed in funzione delle consistenze dell'unità, il valore di partenza dell'immobile risulta essere pari ad Euro 195.000,00 in c.t.

Al valore di cui sopra si ritiene opportuno applicare coefficiente di decurtazione pari al 20% in considerazione dello stato conservativo del bene, invero peggiore del precedente, nonché delle difformità segnalate in perizia, ribadendo che ogni intervento di ripristino e ristrutturazione dovrà essere operato - come per tutto il compendio - di concerto con gli enti competenti secondo quanto dagli stessi disposto, attività che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario. Ulteriore decurtazione in misura pari al 10% si ritiene altresì necessaria stante la fattispecie della vendita giudiziaria, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

A partire dal valore di stima originario ed a fronte delle decurtazioni di cui sopra, computate complessivamente in misura pari al 30%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 136.000,00** in c.t.

Viste le caratteristiche dell'immobile e la qualità del soggetto esecutato, la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T

L'immobile in oggetto identifica il terzo dei quattro appartamenti di cui al fabbricato B, con accesso



pedonale in corrispondenza del civico 12. L'unità, dotata di piccola scala esterna (cinque gradini) che conduce alla quota d'imposta interna, si compone di tre camere, una cucina ed un bagno, oltre disimpegno e ripostiglio: lo stato conservativo è mediocre, risultando i luoghi in evidente stato di abbandono ed interessati da diffusi fenomeni infiltrativi.

Il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/e) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/b).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 921, Part. 6, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A4

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

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2022 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione. Richiamando le quotazioni e valutazioni già esplicitate per i beni n°7 e n°8, facenti parte del medesimo corpo di fabbrica, anche per l'immobile de quo si ritiene applicabile il valore unitario pari a €/mq.2.300,00. A partire dal valore unitario succitato ed in funzione delle consistenze dell'unità (per due vani non è emersa la presenza di idoneo titolo edilizio, ampliamento non sanabile di talché la relativa superficie è stata già ponderata in decremento in sede di stima), il valore di partenza dell'immobile risulta essere pari ad Euro 114.000,00 in c.t.

Al valore di cui sopra si ritiene opportuno applicare coefficiente di decurtazione pari al 30% in considerazione tanto del mediocre stato conservativo del bene, che necessita del già prospettato generale intervento di risanamento, quanto della precipua situazione urbanistica illustrata nel paragrafo "Regolarità edilizia", di talché resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutte le attività di ripristino a tale stato di cose connesse ed ogni conseguente provvedimento disposto dalle autorità competenti in virtù delle caratteristiche del compendio e della disciplina allo stesso applicabile. Ulteriore decurtazione in misura pari al 10% si ritiene altresì necessaria stante la fattispecie della vendita giudiziaria, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

A partire dal valore di stima originario ed a fronte delle decurtazioni di cui sopra, computate complessivamente in misura pari al 40%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 68.000,00** in c.t.

Viste le caratteristiche dell'immobile e la qualità del soggetto esecutato, la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T

L'immobile in oggetto identifica il quarto ed ultimo appartamento del fabbricato B, sito sull'estremità sinistra del manufatto; in testata lungo il fronte esterno insiste una porzione delimitata di corte, parzialmente coperta con tettoia e corredata di lavatoi, inaccessibile per la presenza di vegetazione incolta. L'unità, anch'essa dotata di piccola scala esterna in analogia con le precedenti, si compone di tre camere, una cucina ed un bagno, oltre ingresso e disimpegno: lo stato conservativo è mediocre, risultando i luoghi in totale stato di abbandono nonché interessati da diffusi fenomeni infiltrativi e vaste efflorescenze micotiche.

Il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/f) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/b).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 921, Part. 6, Sub. 4, Zc. 4, Categoria A4

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

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2022 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.

Richiamando le quotazioni e valutazioni già esplicitate per i beni n°7-8-9, facenti parte del medesimo corpo di fabbrica, anche per l'immobile de quo si ritiene applicabile il valore unitario pari a



€/mq.2.300,00. A partire dal valore unitario succitato ed in funzione delle consistenze dell'unità (per la cui intera estensione non è emersa la presenza di idoneo titolo edilizio, ampliamento non sanabile di talché la superficie è stata già ponderata in decremento in sede di stima), il valore di partenza dell'immobile risulta essere pari ad Euro 36.000,00 in c.t.

Al valore di cui sopra si ritiene opportuno applicare coefficiente di decurtazione pari al 40% in considerazione dello stato dei luoghi nonché della precipua situazione urbanistica illustrata nel paragrafo "Regolarità edilizia", di talché resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutte le attività di ripristino (demolizioni/ricostruzioni) a tale stato di cose connesse ed ogni conseguente provvedimento disposto dalle autorità competenti in virtù delle caratteristiche del compendio e della disciplina allo stesso applicabile. Ulteriore decurtazione in misura pari al 10% si ritiene altresì necessaria stante la fattispecie della vendita giudiziaria, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

A partire dal valore di stima originario ed a fronte delle decurtazioni di cui sopra, computate complessivamente in misura pari al 50%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 18.000,00** in c.t.

Viste le caratteristiche dell'immobile e la qualità del soggetto esecutato, la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

- **Bene N° 11** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano T-S1

L'immobile in oggetto si sviluppa ai piani terra ed interrato del fabbricato cd. "C", sito lungo il versante anteriore sinistro del lotto prospiciente Via dell'Almone; allo stabile si accede mediante un accesso pedonale ed un contiguo cancello carrabile contraddistinti in loco con il civico 16, varchi che immettono rispettivamente in una corte lastricata antistante l'edificio nonché nella corte comune al complesso tutto. Il manufatto tutto, originariamente laboratorio a servizio dello stabilimento e successivamente adibito a residenza ed uffici, in virtù di significativi interventi di ristrutturazione operati in tempi recenti (2001) si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre interrato.

Per quanto concerne l'unità immobiliare qui in esame, la stessa si compone al piano terra di dieci vani ad uso ufficio e quattro servizio igienici, oltre ingresso e corridoio di distribuzione; il piano interrato, raggiungibile mediante due scale (una interna al piano terra ed una esterna al manufatto) e composto di tre ambienti, è in uso quale cantina.

Mediante due ulteriori corpi scala, uno interno al piano terra ed uno ubicato in un avancorpo realizzato in facciata lungo il prospetto posteriore (prospiciente la corte comune interna), si accede ai sovrastanti piani primo e secondo dell'edificio.

Il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/g) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/c).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 921, Part. 10, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A10

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

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2022 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.

Si premette che nell'area de qua (Fascia/zona periferica "Arco ci Travertino -Tor Fiscale (Via Demetriade) - Codice zona:D54 Microzona:77) per la destinazione produttiva, che si ritiene applicabile al bene in oggetto in funzione dei titoli edilizi reperiti, è tabellata la destinazione laboratori, applicabile al bene in esame, pur con tutte le riserve già precedentemente richiamate in narrativa in ragione della normativa urbanistica del tessuto in cui è ubicato nonché per le specificità del compendio.

Tale destinazione, seppur coesistente sin dall'edificazione con quella ad ufficio, risulta rispetto a quest'ultimo prevalente nel progetto originariamente approvato, situazione di cui si terrà conto nell'individuazione del valore unitario di riferimento.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare, sia



del compendio, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, come valore di partenza ad un valore prossimo a quello massimo tabellato, e nello specifico in misura pari a €/mq.1.100,00, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso già riferite in perizia.

A partire dal valore unitario succitato ed in funzione delle consistenze legittime dell'unità, il valore di partenza dell'immobile risulta essere pari ad 334.000,00 in c.t.

Al valore summenzionato si ritiene opportuno applicare un coefficiente di decurtazione pari al 40% in funzione tanto dei limiti alla fruizione produttiva originaria, stanti le peculiarità del compendio e del tessuto, con tutto quanto ne consegue in termini di limitazioni agli adeguamenti e/o riconversioni, ove consentite, quanto delle difformità analizzate nel paragrafo "Regolarità edilizia", computate in via forfettaria per il manufatto tutto, anziché per la singola unità immobiliare, alla luce dell'interdipendenza morfologica, costruttiva e strutturale delle consistenze nello stesso insistenti. Ogni intervento edilizio a carico del fabbricato e delle aree annesse potrà essere difatti definito solo all'esito di un'istruttoria complessiva, da condurre di concerto con gli enti competenti in ragione dell'entità delle difformità emerse nonché della complessità dei ripristini, tanto per quelli già disposti d'ufficio (D.D. di demolizione) quanto per quelli che saranno definiti in corso d'istruttoria. Gli oneri a tali interventi connessi, così come ogni disposizione o provvedimento d'ufficio dagli stessi discendente, resteranno pertanto ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario essendosi di ciò già tenuto conto, per quanto possibile, in sede di stima. Ulteriore decurtazione in misura pari al 10% del valore di partenza si ritiene altresì necessaria stante la fattispecie della vendita giudiziaria, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

A partire dal valore di stima dell'unità in esame, pari ad Euro 334.000,00 in c.t., ed a fronte delle decurtazioni complessivamente valutate in misura pari al 50%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 167.000,00** in c.t.

Viste le caratteristiche dell'immobile e la qualità del soggetto eseguito, la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

- **Bene N° 12** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1-2

L'immobile in oggetto, sito all'interno del fabbricato C e catastalmente identificato quale piano primo, si attesta di contro al piano secondo ed ultimo dello stabile: ciò a seguito dei già richiamati interventi di ristrutturazione che hanno condotto alla realizzazione in assenza di titolo di un piano intermedio (primo), non accatastato: i due livelli primo e secondo, tra loro comunicanti, sono accessibili tanto mediante una scala interna che si diparte dal piano terra (bene n°11), quanto mediante corpi scala realizzati nell'avancorpo già citato, che conducono al piano primo. Quest'ultimo si compone di una maggiore estensione adibita ad ufficio, costituita da sette vani e tre servizi igienici oltre accessori (corridoi/disimpegni/ripostiglio), e di una minore estensione adibita a residenza, direttamente comunicante con il piano secondo; quest'ultimo, che coincide in termini di consistenza (ma come anzidetto non di piano) con l'immobile pignorato, si compone di due vani e di due servizi igienici, oltre disimpegno.

Il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/h) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/c).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 921, Part. 10, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A4

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

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2022 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione. Richiamando le valutazioni già esplicitate per il bene n°11, facente parte del medesimo corpo di fabbrica, anche per l'immobile de quo si ritiene applicabile il valore unitario pari a €/mq.1.100,00. Nel merito si ribadisce che per la porzione in esame, catastalmente identificata con destinazione abitativa e verosimilmente a tal fine utilizzata - ancorché correlatamente alla destinazione produttiva del complesso tutto - sin da epoche risalenti, non sono emersi in corso di istruttoria elementi atti a ritenere detta destinazione legittima, di talché per la stima si è fatto riferimento alla



originaria vocazione produttiva, precisando che in sede di regolarizzazione del manufatto dovrà essere valutata, di concerto con gli enti competenti, una possibile rimodulazione della destinazione originaria. Nel caso di specie si ribadisce che la consistenza "teorica" qui stimata, ancorché legittima per tabulas, potrà essere ripristinata solo a seguito degli interventi, anche demolitivi, discendenti dai provvedimenti di disciplina edilizia già dettagliati in perizia per il manufatto tutto (cfr. paragrafo "Regolarità edilizia"), da cui la decurtazione pari al 40% già dettagliata per il bene n°11, di talché ogni intervento a carico dell'edificio, da vagliare ed eseguire di concerto con gli enti competenti, resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario come anche ogni connesso provvedimento, anche di disciplina edilizia, eventualmente disposto. Ulteriore decurtazione in misura pari al 10% del valore di partenza si ritiene altresì necessaria stante la fattispecie della vendita giudiziaria, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

A partire dal valore di stima dell'unità in esame, computato in funzione delle consistenze legittime in misura pari ad Euro 22.000,00 in c.t., ed a fronte delle decurtazioni di cui sopra, complessivamente valutate in misura pari al 50%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 11.000,00** in c.t.

Viste le caratteristiche dell'immobile e la qualità del soggetto esecutato, la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni (in c.t.)	Totale incluse decurtazioni
Bene N° 5 - Capannone Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	1593,00 mq	700,00 €/mq	€ 1.115.100,00	100,00%	€ 1.115.000,00	€ 557.000,00
Bene N° 6 - Capannone Roma (RM) - Via dell'Almone 14/a, piano T	1200,00 mq	700,00 €/mq	€ 840.000,00	100,00%	€ 840.000,00	€ 420.000,00
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - Via dell'Almone 8, piano T	64,08 mq	2.300,00 €/mq	€ 147.384,00	100,00%	€ 147.000,00	€ 118.000,00
Bene N° 8 - Appartamento Roma (RM) - Via dell'Almone 10, piano T	85,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 195.500,00	100,00%	€ 195.000,00	€ 136.000,00
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - Via dell'Almone 12, piano T	49,51 mq	2.300,00 €/mq	€ 113.873,00	100,00%	€ 114.000,00	€ 68.000,00
Bene N° 10 - Appartamento Roma (RM) - Via dell'Almone 14, piano T	15,61 mq	2.300,00 €/mq	€ 35.903,00	100,00%	€ 36.000,00	€ 18.000,00
Bene N° 11 - Laboratorio Roma (RM) - Via dell'Almone 16,	303,80 mq	1.100,00 €/mq	€ 334.180,00	100,00%	€ 334.000,00	€ 167.000,00



piano T-S1						
Bene N° 12 - Laboratorio Roma (RM) - Via dell'Almone 16, piano 1	20,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00	€ 11.000,00
Valore di stima del lotto:					€ 2.803.500,00	€ 1.495.000,00

In funzione del valore delle unità immobiliari pignorate, ed all'esito delle decurtazioni applicate a ciascun immobile, il valore finale del **Lotto 3** in esame si ritiene quantificabile in **Euro 1.495.000,00 in c.t.**

Viste le caratteristiche dell'immobile e la qualità del soggetto esecutato, la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

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 20/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trezza Eufemia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Rilievi planimetrici dei beni (a/b/c/d/e/f/g/h)
- ✓ Allegato 2 – Planimetrie catastali (a/b/c/d/e/f/g/h) – Estratto di mappa (2/i)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile (a/b/c/d/e/f/g/h)
- ✓ Allegato 4 – Atti di provenienza (a/b)
- ✓ Allegato 5 –Licenze edilizie/Autorizzazioni edilizie/Agibilità
- ✓ Allegato 6 – Documentazione edilizia di progetto (Archivio Storico Capitolino/Archivi DPAU)
- ✓ Allegato 7 – Documentazione tecnica Municipio-Disciplin Edilizia
- ✓ Allegato 8 – Ulteriore documentazione edilizia: Ente Parco Appia Antica-Guardia Parco (a)/Archivio di Stato (b)/Soprintendenze (c)
- ✓ Allegato 9 - Visura P.R.G./Doc. Urbanistica
- ✓ Allegato 10 – Quotazioni OMI 2-22 (ultimo dato pubblicato)
- ✓ Allegato 11 – Ispezioni ipotecarie (a/b/c/d/e/f/g/h)
- ✓ Allegato 12 – Report elaborati fotografici (a/b/c)

