

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 35/2023. Giudice dell'Esecuzione Dott. Romolo Ciufolini.

Promossa da

\*\*\*

Contro

\*\*\*

Intervenuti

**Agenzia delle Entrate – Riscossione**

Codice fiscale: 13756881002

Rappresentata dal Procuratore Speciale dott. Antonio Pignataro

Via G. Grezar,14

00142 – Roma (RM)

PEC: [laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it)

Custode

**Dott. Giorgio Mario Calissoni, notaio in Roma**

PEC: [giorgiomario.calissoni@postacertificata.notariato.it](mailto:giorgiomario.calissoni@postacertificata.notariato.it)



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto 2 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali .....	13
Precisazioni.....	13
Patti .....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	26
Stima/Formazione dei lotti .....	26
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi .....	29
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	29
Stato d'uso e manutenzione .....	29
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	29
Spese condominiali insolute .....	29
Conclusioni.....	30
Limiti dell'incarico .....	30
Elenco degli allegati.....	31



## INCARICO

Con provvedimento del 15 agosto 2023, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 – 00144 Roma (RM), e-mail [aiuti.dalesio@adconsult.it](mailto:aiuti.dalesio@adconsult.it), PEC [marco.dalesio@geopec.it](mailto:marco.dalesio@geopec.it), Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e con nota del 19 settembre 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento.

## PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione consistono nelle seguenti porzioni immobiliari:

**Bene n. 1** – Abitazione con area esterna e relativi accessori articolata al piano terra, sita in Roma, in Via Torrebruna n. 10 ed identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, sub. 2, categoria A/4, vani 6,5, piano T;

**Bene n. 2** – box auto al piano terra, sito in Roma, in Via Torrebruna n. 10 ed identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, sub. 3, categoria C/6, consistenza 12 mq, piano T;

**Bene n. 3** – Locale Commerciale al piano terra sito in Roma, in Via della Vaccheria Gianni snc ed identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, sub. 2, categoria C/1, consistenza 520 mq, piano T;

**Bene n. 4** – Locale Commerciale al piano primo sito in Roma, in Via della Vaccheria Gianni snc ed identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, sub. 3, categoria C/1, consistenza 520 mq, piano primo.

Gli immobili identificati come Bene n. 1 e Bene n. 2, costituendo l'abitazione con le relative pertinenze, possono formare un unico lotto identificato con il numero 1, mentre le porzioni immobiliari identificate come Bene n. 3 e Bene n. 4, facendo parte del medesimo immobile e collegate con una scala interna formeranno il Lotto n. 2.

Il presente elaborato peritale tratterà esclusivamente i beni che costituiscono il Lotto n. 2.

## DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 35/2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 4 gennaio 2023, reg. gen. 1189, reg. part. 936, ha come oggetto gli immobili di cui risulta proprietaria la società \*\*\* e precisamente "... omissis ... - *immobile in Roma, Via della Vaccheria Gianni s.n.c., Piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 664, particella 7455, Sub. 2, Cat. C/1, Classe 7, Consistenza 520 mq, Rendita € 10.796,02; - Immobile in Roma, Via della Vaccheria Gianni s.n.c., Piano 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 664, particella 7455, Sub. 3, Cat. C/1, Classe 7, Consistenza 520 mq, Rendita € 10.796,02; ... omissis ... il tutto, con pertinenze e accessioni ...*".

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono ubicate nel quadrante est di Roma Capitale, all'interno e in prossimità del Grande Raccordo Anulare, in un ambito delimitato dallo stesso Grande Raccordo Anulare, dalla via Prenestina e da Viale Marisa Bellisario su due lati, come risulta





dall'inquadratura territoriale di seguito riportata e dal successivo ingrandimento, estratti dal sito "Google Maps".



Inquadratura territoriale



Ingrandimento del precedente inquadratura territoriale

I beni oggetto di pignoramento si trovano nella zona denominata "Casetta Mistica" all'interno del territorio amministrativo del Municipio Roma V: il tessuto edilizio è composto per lo più da edifici ad uso commerciale, produttivo e logistico che si elevano per 1 o 2 livelli fuori terra oltre a quelli eventualmente presenti nel sottosuolo.

Il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalla fermata del trasporto pubblico su gomma denominata "Cisternola/Cantoni" o "Prenestina/Maggiolino", situate rispettivamente a circa 300 e 850 metri dall'unità.





Di seguito si riportano le fotografie scattate all'atto del sopralluogo alla Via della Vaccheria Gianni, in prossimità dell'immobile pignorato.



**Via della Vaccheria Gianni**

Le unità pignorate insistono su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 664, particella 7455, come si evince dall'estratto della mappa catastale di seguito riportato.



**Stralcio dalla mappa catastale del foglio 664, particelle 7455 (non in scala)**

## **LOTTO 2**

In considerazione del fatto che i beni pignorati sono costituiti da due porzioni collegate da una scala interna, il sottoscritto ha ritenuto opportuno la formazione di un unico lotto formato dai seguenti beni:

**Bene n. 3** – Locale Commerciale al piano terra sito in Roma, Via della Vaccheria Gianni s.n.c. identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, sub. 2 categoria C/1, consistenza 520 mq, piano T.



**Bene n. 4** – Locale Commerciale al piano primo sito in Roma, Via della Vaccheria Gianni s.n.c. identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, sub. 3 categoria C/1, consistenza 520 mq, piano primo.

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta costituita dalla certificazione notarile sottoscritta dalla dott.ssa Maria Raffaella D'Ettorre, notaio in Roma, attestante le risultanze delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni ed il Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, e prende in considerazione il periodo dal 5 luglio 1985 al 1° febbraio 2023.

## **TITOLARITÀ**

---

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono a:

- \*\*\*

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dagli accertamenti effettuati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 risulta che le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono pervenute all'\*\*\* in virtù del decreto di trasferimento emesso nei confronti del fallimento della \*\*\* emesso dal Giudice delegato al fallimento il 24 giugno 1985 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 5 luglio 1985, al n. 33720 del Registro Particolare e al n. 46894 del Registro Generale: nella citata nota di trascrizione l'immobile è descritto come segue “... *lotto di terreno in Roma Via Prenestina Km 10 località Via dell'Omo in prossimità del raccordo anulare, distinto in catasto terreni del comune di Roma alla partita 24580, sez. C, foglio 664 particella 763, dell'estensione di are catastali 58.13, confinante con asse della strada di lottizzazione, proprietà*\*\*\*

*Ivo altri ...*”. Copia della descritta nota di trascrizione è allegata alla relazione alla lettera “A”.

Dalla certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva si evince altresì che “... *con verbale di assemblea redatto dal Notaio Fernando De Paola di Roma in data 8 luglio 1993 repertorio n. 91452/10746 registrato a Roma Atti Pubblici il 19 luglio 1993 al n. 3597 (non trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1) la*\*\*\* *ha mutato la propria denominazione in*\*\*\*

Il lotto terreno di cui al decreto di trasferimento citato era pervenuto alla \*\*\*

in forza dell'atto di compravendita a rogito del dott. Filippo Calabresi, notaio in Roma, del 20 novembre 1964, Repertorio n 27528, Raccolta n. 11200 e trascritto il 20 novembre 1964 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3 al n. di Registro generale 86162 e n. Registro particolare 59159. Col detto atto\*\*\*

*a) lotto di terreno della superficie di circa mq 5.813 (metri*



*quadrati cinquemilaottocentotredici) comprensiva della parte da destinare a sede della mezzeria della strada di lottizzazione dipartentesi dalla strada poderale di proprietà \*\*\* confinante con asse della detta strada di lottizzazione, con proprietà \*\*\* con altra proprietà della Società venditrice, e con proprietà della Società \*\*\* salvi altri; censito nel vigente catasto terreni del comune di Roma alla partita 9611 intestata alla Società venditrice, sezione C, foglio 664, particella 42/parte, della superficie catastale frazionata di are 58.13 e con redditi, pure frazionati, dominicale £. 285,21 ed agrario £. 81,38; ... omissis ..."* Copia del citato atto di compravendita è allegato alla presente perizia sotto la lettera "B".

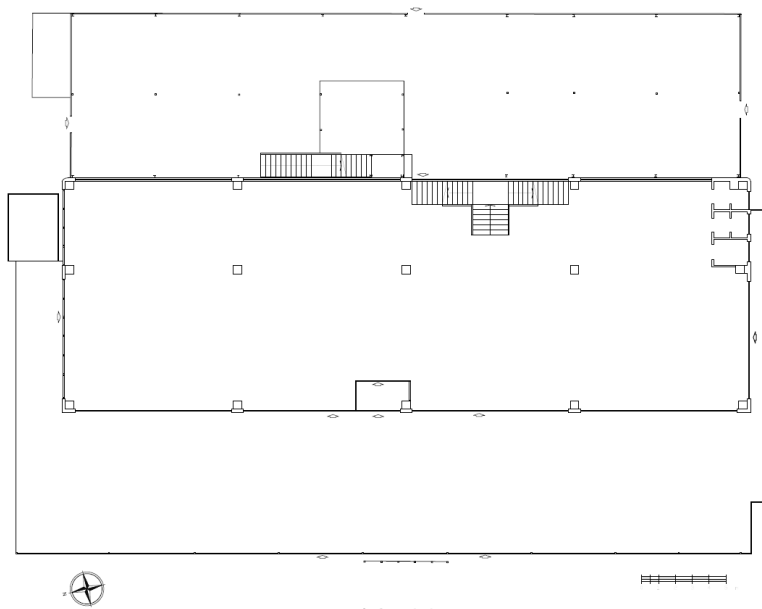
## CONFINI

All'atto del sopralluogo del 13 maggio 2024 è emerso che i Beni individuati come Lotto n. 2 confinano nel complesso con Via della Vaccheria Gianni e con altri lotti identificati con le particelle 743, 764, 8112, 8113, 8114 e 762, salvi altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Nel corso dell'accesso presso l'immobile pignorato è emerso che i Beni che costituiscono il Lotto n. 2 sono rappresentati da due unità immobiliari ubicate rispettivamente al piano terreno e al piano primo di un edificio articolato su tre livelli, di cui uno nel sottosuolo che ha accesso attraverso due rampe dipartentesi direttamente dalla strada.

Al piano terreno l'unità immobiliare, almeno nella rappresentazione catastale, è risultata costituita da un grande ambiente in cui sono stati ricavati dei servizi igienici ed un vano delimitato con profilati in alluminio e vetro. In aderenza al corpo di fabbrica principale sono presenti degli ulteriori volumi, alcuni dei quali delimitati in parte con tendaggi in PVC o similare, sul fronte strada, mentre altri hanno delle tamponature realizzate con pannelli sandwich così come la copertura. Una scala in metallo, interna al corpo di fabbrica principale, consente di salire al piano superiore mentre una seconda scala, simile per caratteristiche costruttive, è ubicata sul retro e ricompresa nel volume aggiunto successivamente. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione del rilievo effettuato che è di seguito riportata.



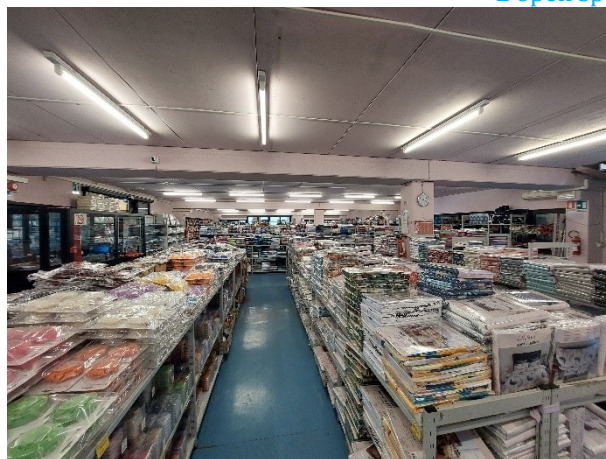
La restituzione del rilievo del piano terreno (non in scala)







L'open space piano terra



L'open space e la scala di accesso al piano primo

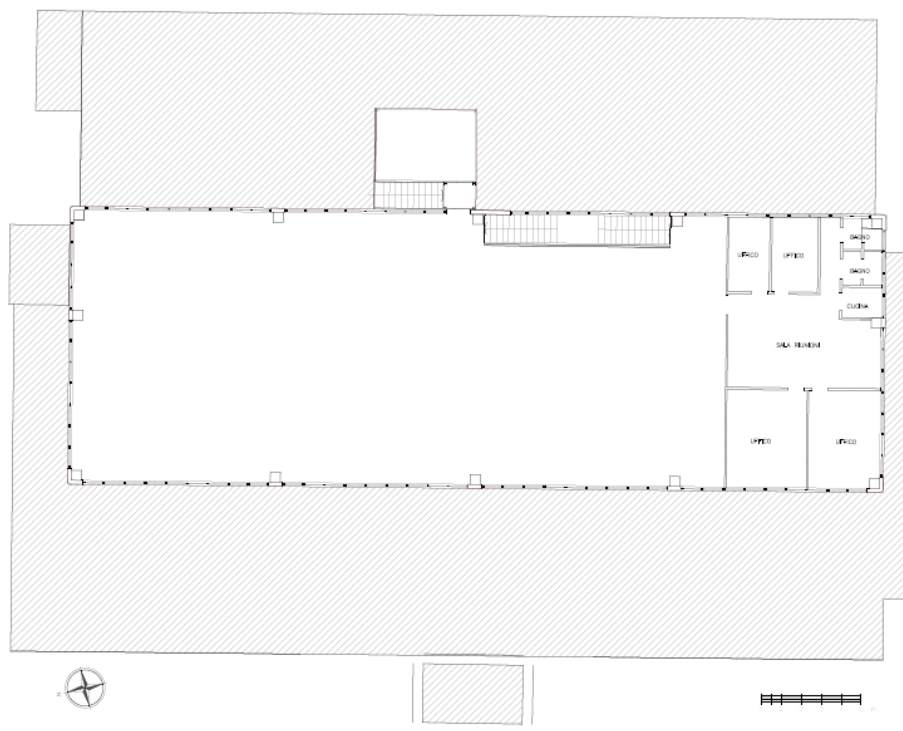


Il volume annesso posteriore

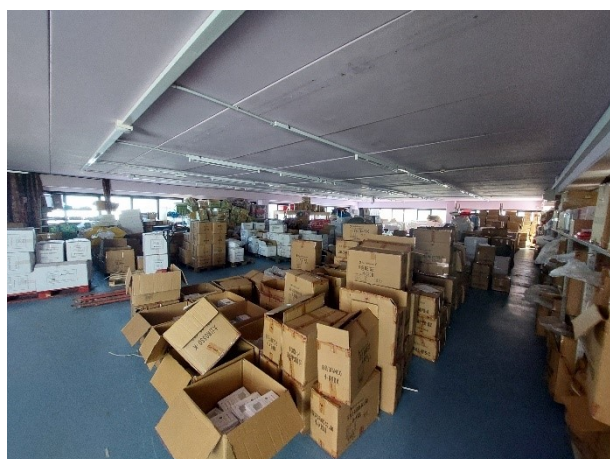
Al piano primo è presente un ulteriore grande ambiente in cui sono stati ricavati degli ambienti adibiti a servizi igienici, degli uffici ed un piccolo ambiente in cui sono presenti gli arredi di una cucina. La restituzione del rilievo effettuato al piano primo è di seguito riportata.



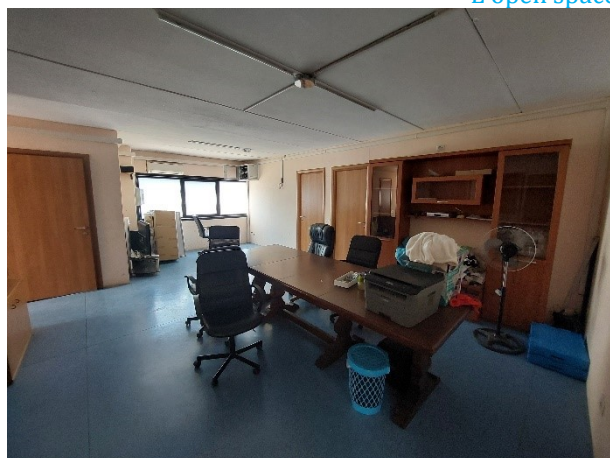




La restituzione del rilievo del piano terreno (non in scala)



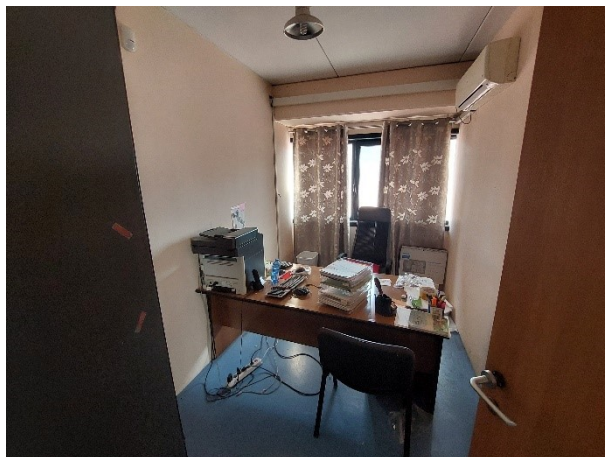
L'open space al piano primo



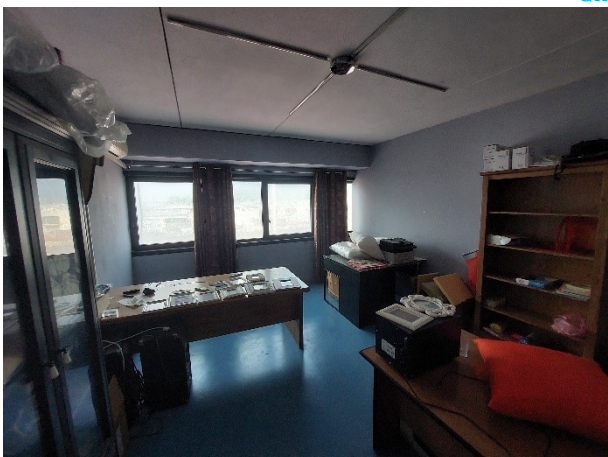
La sala riunioni



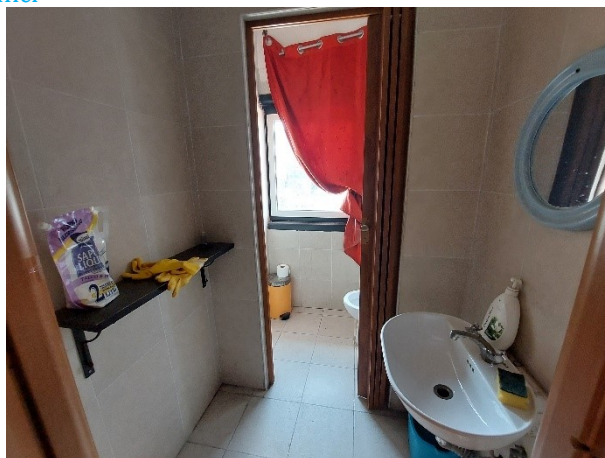




Gli uffici



Gli uffici



La cucina e il bagno



Lo spogliatoio





Alle porzioni immobiliari pignorate si arriva attraverso un'area scoperta, catastalmente individuata con il subalterno 1 e quindi non ricompresa tra i beni pignorati: peraltro su detta area sono stati edificati gli ampliamenti al corpo di fabbrica principale, in precedenza descritti; dal punto di vista catastale il subalterno 1, nell'elaborato planimetrico del 1997, è indicato come "Bene Comune Non Censibile – Spazio di manovra, corte": il fatto che non è indicato a quali unità immobiliari sia riferita la comunione lascia intendere che sia estesa a tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio e quindi anche a quella ubicata nel sottosuolo. Detta area scoperta ha accesso direttamente da Via della Vaccheria Gianni attraverso un ampio cancello scorrevole; sull'area insistono, oltre ai volumi in precedenza descritti, anche altri manufatti, alcuni dei quali prefabbricati: uno posto in prossimità dell'ingresso ed altri sul retro del lotto di terreno. Parte dell'area è costituita dal solaio di copertura della sottostante unità immobiliare che ha una sagoma di gran lunga superiore rispetto all'impronta a terra dell'edificio.



Ingresso dalla strada



L'area esterna



L'area esterna







L'area esterna

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	-	1.395,20 mq	1,00	1.395,20 mq	3,00 m	T
Locale commerciale	-	568,90 mq	1,00	568,90 mq	2,65/2,70 m	1
Superficie convenzionale complessiva:				1.964,10 mq		

La consistenza sopra indicata è quella rilevata all'atto del sopralluogo effettuato in data 13 maggio 2024 e non tiene conto degli altri manufatti prefabbricati posti nell'area e che non sono in diretta comunicazione con il corpo di fabbrica principale. Circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel relativo paragrafo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Locale Commerciale PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 8 aprile 1997 (in atti dal 8 aprile 1997) all' 8 luglio 2007	***	Catasto <b>Fabbricati</b> foglio 664, particella 7455, sub 2, Zona Cens. 6, categoria C/1, Classe 7, consistenza 520 mq, piano T, Sup. Catastale -, Rendita Euro 10.796,02 L. 20.904,00. (COSTITUZIONE del 08/04/1997 in atti dal 08/04/1997 (n. A01452.1/1997)).
Dall' 8 luglio 2007 al 9 novembre 2015		Catasto <b>Fabbricati</b> foglio 664, particella 7455, sub 2, Zona Cens. 6, categoria C/1, Classe 7, consistenza 520 m², piano T, Sup. Catastale -, Rendita Euro 10.796,02. (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2009 Pratica n. RM0958555 in atti dal 08/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 113370.1/2009))
Dal 9 novembre 2015 all'attualità		Catasto <b>Fabbricati</b> foglio 664, particella 7455, sub 2, Zona Cens. 6, categoria C/1, Classe 7, consistenza 520 mq, piano T, Sup. Catastale 70 m², Rendita Euro 10.796,02. (variazione del 9 novembre 2015 inserimento dei dati di superficie)

Locale Commerciale P1

Periodo	Dati catastali
Dal 8 aprile 1997 (in atti dal 8 aprile 1997) all' 8 luglio 2007	Catasto <b>Fabbricati</b> foglio 664, particella 7455, sub 3, Zona Cens. 6, categoria C/1, Classe 7, consistenza 520 mq, piano 1, Sup. Catastale -, Rendita Euro



	***	10.796,02 L. 20.904,00. (COSTITUZIONE del 08/04/1997 in atti dal 08/04/1997 (n. 101452.1/1997)).
Dall' <b>8 luglio 2007</b> al <b>9 novembre 2015</b>		atato <b>Fabbricati</b> oglio 664, particella 7455, sub 3, Zona Cens. , categoria C/1, Classe 7, consistenza 520 m <sup>2</sup> , iano 1, Sup. Catastale -, Rendita Euro 0.796,02. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 8/07/2009 Pratica n. RM0958555 in atti dal 08/07/2009 /ARIAZIONE DI LASSAMENTO (n. 113370.1/2009))
Dal <b>9 novembre 2015</b> all' <b>attualità</b>		atato <b>Fabbricati</b> oglio 664, particella 7455, sub 3, Zona Cens. , categoria C/1, Classe 7, consistenza 520 m <sup>2</sup> , iano 1, Sup. Catastale 261 mq, Rendita Euro 0.796,02. variazione del 9 novembre 2015 inserimento ei dati di superficie)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	664	7455	2	6	C/1	6	520 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	10.796,02 €	T
	664	7455	3	6	C/1	6	520 m <sup>2</sup>	261 m <sup>2</sup>	10.796,02 €	1

## Corrispondenza catastale

Il Bene n. 1 è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 664, particella 7455, sub 2, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 520 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 70 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 10.796,02, Via della Vaccheria Gianni snc, piano T. Il confronto tra la planimetria catastale in atti e la restituzione del rilievo effettuato mette in evidenza diverse incoerenze che sono di seguito sintetizzate. Nella planimetria catastale la scala di collegamento al piano primo è graficizzata all'esterno dell'edificio e detta scala è ubicata sul prospetto opposto alla strada ed è costituita da due rampe; anche la distribuzione interna è incoerente e non sono rappresentati tutti gli ampliamenti presenti, per una consistenza di circa mq 800,00, che danno luogo alla consistenza indicata nel prospetto sopra riportato.

Il Bene n. 2 è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 664, particella 7455, sub 3, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 520 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 261 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 10.796,02, Via della Vaccheria Gianni snc, piano 1. Anche in questo caso la planimetria risulta incoerente per le seguenti motivazioni: anche in questo caso la rappresentazione della scala presente le diversità prima descritte e non sono graficizzati gli ambienti a servizio della destinazione principale quali i bagni, gli uffici, ecc; nella planimetria sono presenti dei pilastri non rilevati all'atto del sopralluogo. Anche l'altezza dell'unità immobiliare indicata in planimetria risulta errata. La visura storica e la planimetria catastale delle porzioni immobiliari pignorate sono allegate alla presente relazione sotto la lettera "C".

## PRECISAZIONI

Nell'atto di provenienza con cui l'immobile è pervenuto, in maggior consistenza, alla \*\*\*

è indicato che il lotto di terreno confina con la mezzeria stradale: dall'esame



dell'estratto dalle mappe catastali il limite della particella coincide, con l'approssimazione del caso, con la recinzione del lotto. La consistenza di mq 5813 è calcolata alla mezzeria della sede stradale, come si evince dalla planimetria allegata all'atto del dott. Gaetano Ciuro, coadiutore temporaneo del dott. Filippo Calabresi, notaio in Roma, del 20 novembre 1964, rep. 27528.

## **PATTI**

---

Nel citato atto del 20 novembre 1964, all'art. 2 è riportato che *"... Gli immobile sopra descritti vengono venduti e, rispettivamente, acquistati a corpo e non a misura, con tutti i diritti e le servitù inerenti, pertinenze, accessori, accessioni, usi, azioni e ragioni; nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano e così come dalla società venditrice si possiedono e si ha diritto di possedere per averli acquistati, unitamente a maggior consistenza, dal sig.\*\*\* , con l'atto a rogito del Notaio Francesco Farisoglio di Roma in data 16 luglio 1955 rep. n. 1680, registrato a Roma, Atti Pubblici, il 5 agosto 1955 al n. 1648 Vol. 818/1 e trascritto in Roma il 20 luglio 1955 al n. 30065 di formalità; atto al quale le parti fanno pieno ed espresso riferimento per tutte le clausole e i patti in esso contenuti e che debbono intendersi come qui integralmente riportati e trascritti ..."*.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Le porzioni immobiliari in argomento versano, nel complesso, in ordinario stato di conservazione; in alcuni punti il rivestimento in ceramica presenti negli ambienti accessori è risultato in fase di distacco.



## **PARTI COMUNI**

---

L'edificio di cui le porzioni immobiliari pignorate sono parte non è gestito in condominio: le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di un edificio commerciale isolato con le relative pertinenze: pertanto possono ritenersi comuni le parti indicate all'art. 1117 del Codice civile. Come si evince dalle fotografie riportate nel precedente paragrafo "Consistenza", l'edificio è risultato, nel complesso, in normale stato di conservazione. Dagli accertamenti effettuati è risultato che l'immobile ricade all'interno del "Consorzio dei proprietari di Via dell'Omo" di cui non è stato fornito, qualora esistente, il relativo regolamento. Tra le parti comuni deve essere altresì annoverata la citata area identificata con il subalterno n. 1 della particella 7455.





SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici che possano gravare sulle porzioni immobiliari oggetto di questa relazione ad eccezione di quanto riferito in precedenza circa il limite del lotto che è posto in coincidenza con la mezzeria stradale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che ricomprende le porzioni immobiliari in argomento si articola su due livelli fuori terra, oltre a quello presente nel sottosuolo: la struttura portante è realizzata con pilastri in conglomerato di calcestruzzo armato prefabbricato e travi della stessa tipologia mentre i solai sono realizzati con elementi prefabbricati tipo Spiroll. Le facciate, costituite anch'esse da elementi prefabbricati, son caratterizzate da finestre a nastro. Le due scale sono realizzate con profili metallici di acciaio e quella interna è rivestita con della pietra naturale. Nei bagni, negli spogliatoi e nella cucina il pavimento e la muratura verticale sono rivestiti in materiale ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo le porzioni immobiliari in argomento risultavano occupate dalla [REDACTED] con contratto di locazione stipulato il 17 luglio 2018 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 6 settembre 2018 al n. 009867 serie 3T: la decorrenza del contratto è dal 1° gennaio 2019 con prima scadenza al 31 dicembre 2024 “... e sarà rinnovato per un uguale periodo, salvo disdetta del locatore, da comunicarsi con lettera raccomandata al conduttore almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto ...” come indicato all’art. 2 del detto contratto la cui copia è allegata alla presente relazione sotto la lettera “D”.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20 novembre 1964 al 24 giugno 1985	***	Atto notarile Compravendita			
		Notaio	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Filippo Calabresi, notaio in Roma	20 novembre 1964	27528	11200
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3	20 novembre 1964	86162	59159
Dal 24 giugno 1985 all'8 luglio 1993		Atto Giudiziario – Decreto Trasferimento immobili			
		Pubblico Ufficiale	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Tribunale Di Roma	24 giugno 1985	16752	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	5 luglio 1985	46894	33720
Dall'8 luglio 1993 all'attualità	***	Atto notarile – Verbale Assemblea			
		Notaio	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Fernando De Paola	8 luglio 1993	91452	10746
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, vista la certificazione notarile in atti e l'esito degli accertamenti effettuati sui Registri Immobiliari:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, in aggiornamento della certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva, sono emerse le formalità di seguito riportate e riferite alle porzioni immobiliari in argomento, mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente relazione sotto la lettera "E".

### Trascrizioni

#### Decreto di trasferimento

Titolo: Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

**Trascritto a Roma 1 il 5 luglio 1985, reg. gen. 46894, reg. part. 33720**

A favore di: \*\*\*

Corpo della trascrizione: "... decreto di trasferimento emesso da Giudice delegato al fallimento il 24/6/1985 si chiede la trascrizione sul seguente immobile: lotto di terreno in Roma Via Prenestina Km 10 località Via dell'Omo in prossimità del raccordo anulare, distinto in catasto terreni del Comune di Roma alla partita 24580, sez. C, foglio 664 particella 763, dell'estensione di are catastali 58.13, confinante con asse della strada di lottizzazione, propri\*\*\*

\*\*\*

salvo altri ...".

#### Atto preliminare di compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 6 febbraio 2017, rep. 4700/2819

Rogante: Umberto Scialpi Notaio in Roma



**Trascritto a Roma 1 il 10 febbraio 2017, reg. gen. 15967, reg. part. 10448**

A favore di:\*\*\*

, per la quota di 1/1 del

diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro:\*\*\*

, per la quota di 1/1 del

diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, subalterno 2 - natura C1 – negozi e botteghe, consistenza 520 mq, indirizzo Via della Vaccheria Gianni snc piano T.

Immobili\* n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, subalterno 3 - natura C1 – negozi e botteghe, consistenza 520 mq, indirizzo Via della Vaccheria Gianni snc piano 1.

Per i contenuti della Sezione D della nota di iscrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “E”.

Per la presente nota di trascrizione risulta presentata la domanda di annotazione **trascritta in data 2 luglio 2024, reg. gen. 81688, reg. part. 72525 – Annotazione a trascrizione - Risoluzione**

Titolo: Atto notarile pubblico del 3 maggio 2024, rep. 14106/11089

Rogante: Enzo Becchetti Notaio in Roma

A favore di (come nella formalità originaria): \*\*\*

Per i contenuti della Sezione D della nota di iscrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “E”.

#### **Atto esecutivo o cautelare**

Titolo: Atto giudiziario del 9 settembre 2022, rep. 31394 – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

**Trascritto a Roma 1 il 30 settembre 2022, reg. gen. 126020, reg. part. 88775**

A favore di:\*\*\*

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, subalterno 2 - natura C1 – negozi e botteghe, consistenza -, indirizzo Via della Vaccheria Gianni snc piano T;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, subalterno 3 - natura C1 – negozi e botteghe, consistenza -, indirizzo Via della Vaccheria Gianni snc piano 1.

... omissis ...

Nella presente nota di trascrizione è indicata la partita iva della società\*\*\*

\*\*\* in luogo del codice fiscale.

#### **Atto esecutivo o cautelare**

Titolo: Atto giudiziario del 20 dicembre 2022, rep. 46055 – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

**Trascritto a Roma 1 il 4 gennaio 2023, reg. gen. 1189, reg. part. 936**

A favore di:\*\*\*





Contro: \*\*\*

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, subalterno 2 - natura C1 – negozi e botteghe, consistenza 520 mq, indirizzo Via della Vaccheria Gianni snc piano T.

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, subalterno 3 - natura C1 – negozi e botteghe, consistenza 520 mq, indirizzo Via della Vaccheria Gianni snc piano 1.

... omissis ...

### **Iscrizioni**

#### **Ipoteca legale**

Titolo: Atto notarile pubblico del 6 febbraio 2017, rep. 4700/2819 – Ipoteca volontaria

Rogante: Umberto Scialpi Notaio in Roma

**Iscritta a Roma 1 il 10 febbraio 2017, reg. gen. 15968, reg. part. 3073**

A favore di: \*\*\*

Contro: \*\*\*

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, subalterno 2 - natura C1 – negozi e botteghe, consistenza 520 mq, indirizzo Via della Vaccheria Gianni snc piano T;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, subalterno 3 - natura C1 – negozi e botteghe, consistenza 520 mq, indirizzo Via della Vaccheria Gianni snc piano 1.

Per i contenuti della Sezione D della nota di iscrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “E”.

#### **Ipoteca conc. amministrativa**

Titolo: ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 2 agosto 2022, rep. 20039/9722

Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione

**Iscritta a Roma 1 il 3 agosto 2022, reg. gen. 109209, reg. part. 22173**

A favore di: Agenzia delle Entrate – \*\*\*

... omissis ...

Unità negoziale n. 4:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, subalterno 2 - natura C1 – negozi e botteghe, consistenza 520 mq;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, subalterno 3 - natura C1 – negozi e botteghe, consistenza 520 mq.

Per i contenuti della sezione D della presente nota di iscrizione si rimanda alla documentazione allegata sotto la lettera “E”.



## NORMATIVA URBANISTICA

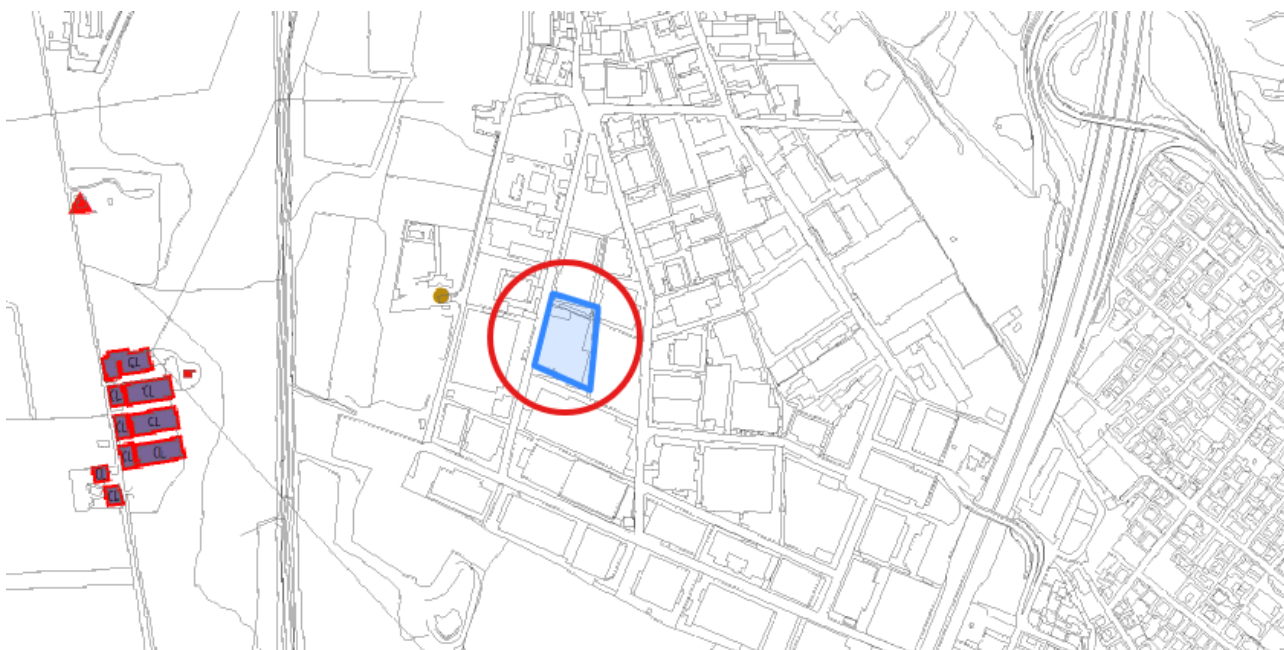
A seguito degli accertamenti effettuati in data 2 gennaio 2024, sul sito di Roma Capitale e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, l'area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, con la particella 7455 del foglio 664, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "... a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi *"Sistemi e regole"* e *"Rete ecologica"* del PRG '08 ...", ricade in:

1. Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività all'interno del Print n. 1.



Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività all'interno del Print n. 1 (non in scala)

2. Carta per la qualità: non individuato;

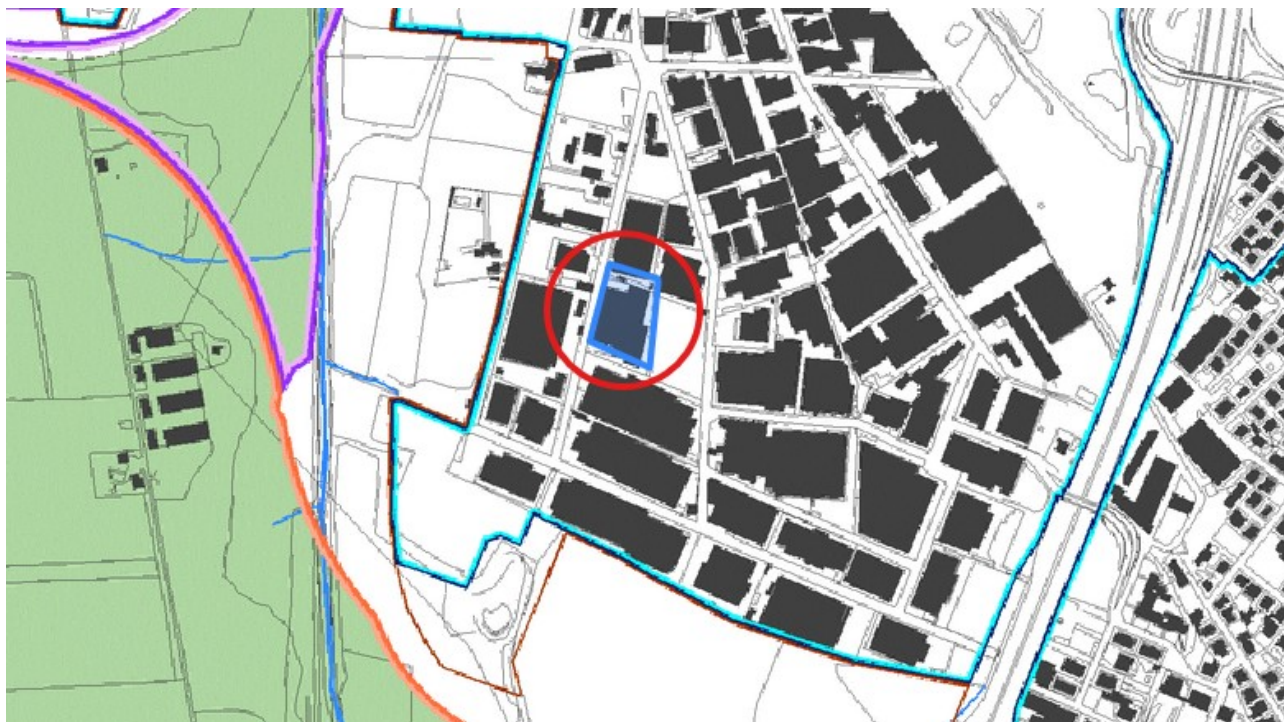


Carta per la qualità: non individuato (non in scala)





3. Rete ecologica: non individuato.



Rete ecologica: non individuato (non in scala)

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5:

4. PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani;



PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani (non in scala)

5. PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR; interessato dalla fascia di rispetto a protezione dei punti di interesse archeologico e interessato dalla fascia di rispetto a protezione delle linee di interesse archeologico.







PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR; interessato dalla fascia di rispetto a protezione dei punti di interesse archeologico e interessato dalla fascia di rispetto a protezione delle linee di interesse archeologico (non in scala)

La circostanza che l'immobile sia ricompreso all'interno delle fasce di rispetto di beni di interesse archeologico comporta altresì la presenza del vincolo paesaggistico.

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio. Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte costituzionale per "... Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell'Amministrazione statale - Istanza di sospensione ..."; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte Costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante "Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell'accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 – norme PTPR - testo proposto per l'accordo regione/Mibact», trasmesso dalla direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019". Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

Inoltre, dalla documentazione presa in visione risulta altresì che l'area su cui sorge l'edificio è interessata dal vincolo di protezione delle falde idriche ai sensi dell'art. 16 delle NTA del previgente PRG.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i.. La costruzione dell'edificio non è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici. La porzione immobiliare non è risultata dotata del certificato di abitabilità/agibilità.

Con istanza di accesso agli atti registrata in data 14 febbraio 2024 al prot. QI/2024/32460 il sottoscritto ha richiesto di prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto relativo all'edificio di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate: in data 25 marzo 2024 Roma Capitale ha messo a disposizione la documentazione richiesta e sulla base dei documenti presi in visione è possibile riferire quanto segue.

Con istanza registrata al prot. 72930 in data 8 novembre 1990 la \*\*\* ha chiesto l'approvazione dell'allegato progetto ricadente in zona "G/4" a carattere precario: dal rapporto dell'ufficio si evince che il progetto relativo prevedeva " ... la costruzione di un capannone ad uso di deposito da realizzarsi a carattere precario in una zona G4 di P.R.G. con vincolo di protezione delle falde idriche. L'immobile in questione è posto su due piani fuori terra e realizzato, secondo le indicazioni riportate nei tipi di progetto proposti, con "profilati e solai in metallo facilmente smontabile e removibile". Tale intervento può essere assentito, ai sensi dell'art. 17 della N.T.A di P.R.G., come concessione temporanea essendo la zona priva di P.P. e non ancora interessata da procedimenti espropriativi. L'altezza max prevista dal progetto è mt. 6 all'intradosso della copertura; il rapporto di copertura è inferiore ad 1/10 della dimensione del lotto; i distacchi sono superiori ai mt. 6,00; il tutto come previsto dall'art. 17 comma 2 delle N.T.A di P.R. Nel caso in cui l'istanza possa avere corso, il rilascio della concessione è subordinato alla sottoscrizioni di un atto d'impegno a demolire o rimuovere le opere a semplice richiesta dell'Amministrazione con garanzia fidejussoria nonché all'ulteriore impegno ad aderire all'eventuale proposta di convenzione per la zona. Occorre N.O. dell'Acea per il vincolo di protezione delle falde idriche e N.O. del medico igienista ...". Il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30 gennaio 1991 e visto il N.O. del medico igienista dell'8 marzo 1991 e il N.O. dell'ACEA prot. 23438/91, in data 20 maggio 1992 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 239/C, preceduta dalla sottoscrizione di un atto di impegno con sottoscrizione autenticata dal notaio Maria Antonia Russo di Roma del 4 ottobre 1991, rep. 35914 mediante il quale la società richiedente si è impegnata, " ... per sé e suoi aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Roma una fascia di terreno prospiciente la strada, così come riportato nella planimetria in scala 1:200 e delimitata in rosso (all. A): a condizione: a) che tale cessione venga subordinata al rilascio della richiesta concessione; b) che l'approvazione di eventuali piani particolareggiati, o altri strumenti attuativi, mantengano l'originaria destinazione di edificabilità dell'area, seppure con diversa classificazione di zona; - che l'indice di edificabilità, nell'ipotesi che si configurasse tale diversa classificazione e nel pieno rispetto delle normative vigenti per le singole zone; possa essere riferito all'intera superficie del lotto senza preclusione dell'indice-cubatura dell'area spontaneamente ceduta ..." oltre all'atto d'obbligo a rogito del notaio Michele Di Ciommo di Roma in data 15 aprile 1991, rep. 93885, racc. 17557, mediante il quale la stessa società " ... per sé e suoi aventi causa si [è] impegna[ta] ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977 a demolire la costruzione in questione a propria cura e spese a semplice richiesta dell'amministrazione comunale e senza diritto ad alcun compenso, così come risulta dal progetto che si allega al presente atto sotto la lettera "A", ... omissis ... nonché a partecipare all'eventuale proposta di convenzione per la zona, nonché a mantenere la destinazione d'uso della costruzione (capannone -



deposito) a carattere provvisorio ...". Copia della citata concessione edilizia n. 239/C del 20 maggio 1992 è allegata alla presente relazione sotto la lettera "F".

Con successiva istanza registrata al prot. 46336 del 22 agosto 1994 la\*\*\*

ha presentato la richiesta di rilascio del titolo edilizio per la variante in corso d'opera alla concessione n. 239/C: tale variante riguarda "... 1) Struttura del capannone in prefabbricato di cemento armato invece della struttura in acciaio; 2) Realizzazione di una piastra di pavimentazione e fondazione in c.a. prefabbricato, allo scopo di garantire la resistenza e uniformità del terreno, che presenta differenze notevoli di portanza nella sua intera estensione, causa la presenza di falde idriche superficiali e di variazioni geologiche che pregiudicano la stabilità del piazzale di manovra e del piano terra del capannone; 3) Copertura piana del capannone anziché inclinata, a due falde; 4) Prolungamento fino al piano di copertura della doppia scala esterna; 5) Modifica dei prospetti esterni, per diversa disposizione e ampiezza degli infissi e degli accessi all'interno del capannone; 6) Diverse disposizioni degli accessi alla proprietà dalla Via della Vaccheria Gianni pur restando invariato il numero degli stessi; 7) Posizione planimetrica del capannone nel lotto traslata nel senso longitudinale di cm 50 ..."; il citato progetto, oltre alle modifiche sopra descritte, prevede inoltre la realizzazione di un locale interrato con una sagoma più ampia rispetto a quella del volume fuori terra. Nel rapporto d'Ufficio è indicato che "... Dalla relazione tecnica a firma dell'ing. Pietro Brandi, risultano che tra le opere di variante è previsto anche la modifica della struttura del capannone in prefabbricato di cemento anziché in struttura metallica (come da originaria richiesta) e posizione planimetrica del capannone nel lotto traslata nel senso longitudinale di cm 50. Si fa osservare che nell'art. 17, punto 2 delle NTA è fatto divieto di realizzare manufatti in muratura o a carattere permanente (cioè non smontabili o facilmente rimovibili) con fondazioni permanenti o strutture murarie; è fatto, altresì, divieto, di realizzare volumi entro terra ...". Sentito il parere del responsabile del procedimento, la Commissione Edilizia, nella seduta del 24 novembre 1995 ha espresso parere contrario per contrasto alla normativa vigente e più precisamente all'art. 17, punto 2 delle NTA del PRG. Per quanto sopra esposto le opere realizzate devono intendersi realizzate in assenza o in totale difformità dal titolo edilizio rilasciato, cioè la concessione edilizia 239/C del 20 maggio 1992, o con variazioni essenziali. La documentazione estratta con l'accesso agli atti è allegata alla presente relazione sotto la lettera "G".

In considerazione del fatto che le opere realizzate sono difformi dal titolo edilizio il sottoscritto ha fatto degli ulteriori accertamenti presso l'Ufficio di Scopo Condonò al fine di verificare la presenza di istanze di sanatoria edilizia: in data 24 novembre detto ufficio comunicava la presenza di n. 3 istanze di sanatoria edilizia registrate ai protocolli n. 0/55059/0, n. 0/564097/0 e 0/564097/1, come si evince dall'immagine di seguito riportata.

Pratica: 0/564097/0	***	Tipo 3	Scheda D	Indirizzo
	Prc			
Pratica: 0/564097/1		Tipo 3	Scheda D	Indirizzo
	Prc			
Pratica: 0/55059/0		Tipo 1	Scheda D	Indirizzo
	Prc			





L'istanza registrata al prot. n. 0/55059/0, presentata ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/1994, riguarda la realizzazione del piano nel sottosuolo e pertanto è relativa ad una unità immobiliare non oggetto della presente relazione.

L'istanza registrata al prot. n. 0/564097/0, presentata ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326 e della Legge regionale del Lazio n. 12/2004, riguarda il frazionamento e cambio di destinazione d'uso da locale deposito a due locali commerciali, piano terra e piano primo dell'immobile sito in Roma, in Via della Vaccheria Gianni, n. 92, ciascuno per una superficie utile di mq 540 ed un volume di metri cubi 1804; l'istanza ha ad oggetto una consistenza di mq 1080, ricondotta alla tipologia d'abuso n. 3 della tabella allegata alla citata Legge, che l'ufficio ha diviso per ciascun livello e quindi ha generato due sotto-domande di cui questa in descrizione è relativa al piano terra.

L'istanza registrata al prot. n. 0/564097/1, è di fatto la stessa di quella descritta in precedenza e riguarda la porzione al piano primo.

La documentazione fornita in seguito all'accesso agli atti è allegata rispettivamente sotto le lettere **"H"** e **"I"**.

Le due descritte istanze di sanatoria hanno molte similitudini e pertanto possono essere trattate congiuntamente. Innanzitutto, giova ricordare che l'edificio è stato realizzato in totale difformità dal titolo edilizio, o con variazioni essenziali, e pertanto l'istanza di sanatoria avrebbe dovuto riguardare una nuova costruzione e non il mutamento di destinazione d'uso di un immobile illegittimo. Peraltro, l'immobile ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico, come indicato nel precedente paragrafo. Sull'argomento, il comma 26, lett. a) dell'art. 32 della già citata Legge 24 novembre 2003, n. 326, di conversione del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, stabilisce che sono suscettibili di sanatoria le opere abusive, realizzate in zona interessate dai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ricomprese nelle tipologie d'abuso nn. 4, 5 e 6; il successivo comma 27, lett. d) prevede, poi, che non siano sanabili le opere abusive *"realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"*. Pertanto, anche l'istanza per il mutamento della destinazione non potrà avere ulteriore corso con il rilascio della concessione in sanatoria. Tale circostanza è confermata da un costante orientamento giurisprudenziale che ritiene che *"l'applicabilità del c.d. terzo condono in riferimento alle opere realizzate in zona vincolata è limitata alle sole opere di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, su immobili già esistenti, se ed in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"* (ex multis Consiglio di Stato sez. VI, 14 ottobre 2022, n. 8781; Cassazione penale sez. III, 24 giugno 2020, n. 26524 e T.A.R. Lazio, Roma, sez. II, 6 giugno 2022, n. 7282). Ne consegue che, a giudizio del sottoscritto, le istanze di sanatoria che hanno interessato le porzioni di immobile pignorate non sono meritevoli di ottenere il titolo in sanatoria e pertanto dette opere saranno, successivamente al diniego della sanatoria, assoggettate ai provvedimenti repressivi previsti dalla Legge, provvedimenti che prevedono la rimozione delle opere abusive: nel caso di specie anche venendo meno il mutamento della



destinazione d'uso l'immobile rimarrebbe illegittimo perché realizzato in totale difformità dal titolo edilizio, o con variazioni essenziali.

L'accesso agli atti effettuato presso il competente Municipio ha messo in evidenza la presenza di alcune procedure edilizie che sono di seguito descritte.

Una prima Segnalazione Certificata di Inizio Attività, registrata al prot. CF/199908 del 15 dicembre 2016 riguarda la *“Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati; opere connesse”*: dal grafico si evince che l'intervento riguarda la realizzazione del piano nel sottosuolo (di cui peraltro è provata l'esistenza già nel 1994) e quindi non è pertinente con le porzioni immobiliari pignorate.

La seconda procedura edilizia fornita dal Municipio, registrata al prot. CF/95203 del 1° giugno 2017, riguarda l'ampliamento realizzato ai sensi dell'art. 3 della Legge regionale del Lazio 21/2009 (Piano Casa): l'intervento descritto è relativo all'*“ampliamento mediante Piano Casa mediante la chiusura di una tettoia già esistente evidenziato negli elaborati grafici allegati; opere annesse e connesse”*: detto intervento è riconducibile all'ampliamento presente sul fronte stradale e che si estende, per minore consistenza, anche sui prospetti laterali con delle tettoie, come indicato nel grafico recante lo stesso prot. n. 95203, mentre a giustificare la legittimità della preesistenza viene indicata la concessione edilizia n. 231/1991 (quando invece l'edificio è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 239/C del 20 maggio 1992) senza fare menzione dei titoli edilizi sulla base dei quali sia stata realizzata la *“... tettoia già esistente ...”*; l'intervento prevedeva altresì la rimozione di alcune superfetazioni. Tra la documentazione fornita non vi è quella relativa alla fine dei lavori e l'intervento non è stato nemmeno registrato presso l'Agenzia delle Entrate. La documentazione fornita dal Municipio è allegata alla presente relazione sotto la lettera **“J”**. L'intervento effettuato è stato un ampliamento, contenuto nella misura del 30%, della volumetria esistente: ma come indicato in precedenza la volumetria preesistente risulta illegittima. Anche in questo caso la giurisprudenza è costante nell'affermare che, *“... in tema di reati edilizi, qualsiasi intervento effettuato su una costruzione realizzata abusivamente, ancorché l'abuso non sia stato represso, costituisce una ripresa dell'attività criminosa originaria, che integra un nuovo reato, anche se consista in un intervento di manutenzione ordinaria, perché anche tale categoria di interventi edilizi presuppone che l'edificio su cui si interviene sia stato costruito legittimamente ...”* (Cassazione n. 27993/2020 - Cass. pen. n. 16461/2020). Ne consegue che anche l'ulteriore intervento realizzato sulla base della procedura edilizia prima descritta risulta viziato dalla mancanza della legittimità edilizia della preesistenza.

Da quanto sopra esposto risulta che le porzioni immobiliari pignorate sono state realizzate in totale difformità, o con variazioni essenziali, rispetto al titolo edilizio del 1992, e che la richiesta variante è stata rigettata per contrasto dell'intervento con le Norme Tecniche di Attuazione del PRG mentre le istanze di sanatoria, presentate per il mutamento della destinazione d'uso, non possono conseguire la sanatoria perché la preesistenza risulta illegittima e per la presenza del vincolo paesaggistico che interessa l'immobile. Anche l'ulteriore intervento di ampliamento dell'edificio esistente, realizzato in virtù della legge regionale 21/2009, ha alla base una preesistenza edilizia illegittima.

L'art. 31 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, rubricato *“Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”*, prevede infatti che *“Sono interventi eseguiti*



*in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso ...”: lo stesso articolo, al comma 2, continua dicendo che “Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l’esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell’articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell’abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l’area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3”. Pertanto, le porzioni immobiliari pignorate e quelle realizzate sulla base delle procedure edilizie sopra descritte dovranno essere demolite, considerando altresì che il rilascio della concessione edilizia n. 239/C del 20 maggio 1992 era stato subordinato alla sottoscrizione di un atto di impegno a demolire a semplice richiesta dell’amministrazione: nel successivo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica” saranno determinati gli importi per le attività di ripristino.*

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Durante il sopralluogo effettuato sono stati richiesti i documenti necessari per la redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica ed i certificati di conformità degli impianti installati; detti documenti non sono stati trasmessi e per tale motivo il sottoscritto non è stato posto in condizione di redigere e depositare l’Attestato di Prestazione Energetica presso la Regione Lazio.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Come accennato il lotto di terreno su cui insistono le unità pignorate ricade all’interno del Consorzio dei proprietari di via dell’Omo. Con comunicazione al custode giudiziario, dott. Giorgio Mario Calissoni, notaio in Roma del 30 maggio 2024 il Consorzio comunicava che “... *ad oggi il Consorzio non vanta alcun credito a tutto il 2023 perché le relative quote consortili risultano essere state regolarmente versate. Tuttavia è stata convocata l’assemblea consortile per il giorno 6 giugno 2024 per l’approvazione del rendiconto consuntivo 2023 e preventivo 2024. Pertanto a seguito dell’approvazione del preventivo 2024 saranno dovute le quote di competenza relative agli immobili eseguiti ...*”. Copia della comunicazione del Consorzio è allegato alla presente relazione alla lettera “**K**”. Dal detto Consorzio non è arrivata ulteriore comunicazione circa la situazione contabile.

#### **STIMA/FORMAZIONE DEI LOTTI**

---

Come sopra indicato lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito dai Beni di seguito indicati:

**Bene n. 3** – Locale Commerciale al piano terra sito in Roma, Via della Vaccheria Gianni s.n.c. identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, sub. 2 categoria C/1, consistenza 520 mq, piano T.

**Bene n. 4** – Locale Commerciale al piano primo sito in Roma, Via della Vaccheria Gianni s.n.c. identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, sub. 3 categoria C/1, consistenza 520 mq, piano primo.

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 35/2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 4 gennaio 2023, reg. gen. 1189, reg. part. 936, ha





come oggetto gli immobili di cui risulta proprietaria la società \*\*\* e precisamente “... omissis ... - immobile in Roma, Via della Vaccheria Gianni s.n.c., Piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 664, particella 7455, Sub. 2, Cat. C/1, Classe 7, Consistenza 520 mq, Rendita € 10.796,02; - Immobile in Roma, Via della Vaccheria Gianni s.n.c., Piano 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 664, particella 7455, Sub. 3, Cat. C/1, Classe 7, Consistenza 520 mq, Rendita € 10.796,02; ... omissis ... il tutto, con pertinenze e accessioni ...”.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono ubicate nel quadrante est di Roma Capitale, all'interno e in prossimità del Grande Raccordo Anulare, in un ambito delimitato dallo stesso Grande Raccordo Anulare, dalla via Prenestina e da Viale Marisa Bellisario su due lati.

I beni oggetto di pignoramento si trovano nella zona denominata “Casetta Mistica” all'interno del territorio amministrativo del Municipio Roma V: il tessuto edilizio è composto per lo più da edifici ad uso commerciale, produttivo e logistico che si elevano per 1 o 2 livelli fuori terra oltre a quelli eventualmente presenti nel sottosuolo.

Il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalla fermata del trasporto pubblico su gomma denominata “Cisternola/Cantoni” o “Prenestina/Maggiolino”, situate rispettivamente a circa 300 e 850 metri dall'unità.

Le unità pignorate insistono su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 664, particella 7455.

Il Bene n. 1 è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 664, particella 7455, sub 2, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 520 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 70 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 10.796,02, Via della Vaccheria Gianni snc, piano T.

Il Bene n. 2 è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 664, particella 7455, sub 3, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 520 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 261 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 10.796,02, Via della Vaccheria Gianni snc, piano 1.

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono a:

- \*\*\*

– P.Iva \*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari sono state realizzate in totale difformità, o con variazioni essenziali, rispetto al titolo edilizio del 1992, e che la richiesta variante è stata rigettata per contrasto dell'intervento con le Norme Tecniche di Attuazione del PRG mentre le istanze di sanatoria, presentate per il mutamento della destinazione d'uso, non possono conseguire la sanatoria perché la preesistenza risulta illegittima e per la presenza del vincolo paesaggistico che interessa l'immobile. Anche l'ulteriore intervento di ampliamento dell'edificio esistente, realizzato in virtù della legge regionale 21/2009, ha alla base una preesistenza edilizia illegittima. Pertanto, le porzioni immobiliari pignorate e quelle realizzate sulla base delle procedure edilizie sopra descritte dovranno essere demolite, considerando altresì che il rilascio della concessione edilizia n. 239/C del 20 maggio



1992 era stato subordinato alla sottoscrizione di un atto di impegno a demolire a semplice richiesta dell'amministrazione. Ai fini della determinazione del valore dell'immobile verrà preso in considerazione il reddito netto che l'immobile produrrà nei successivi dieci anni, arco temporale ipotizzato per il perfezionamento dei procedimenti di demolizione dell'immobile. Al termine di detto periodo si terrà conto delle spese da sostenere per la demolizione dell'immobile con il calcolo dei relativi oneri.

Il valore finale dell'immobile al termine di detto periodo può essere calcolato con la formula che segue:

$$Vf = Bf \frac{q^n}{r q^n} - Cd \frac{1}{q^n}$$

dove:

Vf = Valore finale

Bf = reddito netto annuo

r = saggio pari all'8,5% (desunto dal rapporto tra i valori di mercato e i valori di locazione reperiti dai listini OMI)

n = numero degli anni, pari a dieci

Cd = Costo di demolizione

i parametri  $q^n$  sono desunti dalle tavole finanziarie

Detta formula consente di attualizzare i redditi ritraibili dal fabbricato sino all'abbattimento, che è stato ipotizzato al termine del periodo dei dieci anni, detratto il costo da sostenere per la demolizione stessa anch'esso ricondotto all'attualità.

Le porzioni immobiliari sono locate al canone mensile di € 11.000,00 che dà luogo ad un reddito lordo annuo di € 132.000,00: le spese annue possono essere determinate in ragione del 27,5% e comprendono le spese di manutenzione, servizi e amministrazione, quote di assicurazione, quote per sfritto e inesigibilità, imposte e tributi vari: pertanto il reddito annuo netto (Bf) è pari ad € 95.700,00.

Le spese per la demolizione sono state determinate sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503, approvata nella seduta del 4 luglio 2024, per un importo in cifra tonda di € 198.000,00 che comprende la demolizione della struttura in elevazione in cemento armato prefabbricato, la demolizione dei volumi in aderenza, che, trattandosi di manufatti realizzati con pannelli sandwich e tende in PVC, si è tenuto conto di un costo al mc ridotto rispetto a quello applicato all'edificio principale, il trasporto a discarica, gli oneri relativi, l'impermeabilizzazione dell'area sedime al fine di non creare pregiudizio alla sottostante unità immobiliare, le spese tecniche e gli imprevisti. Nella stima non si è tenuto conto del valore dell'area di sedime in quanto, ordinariamente, non può essere edificata proprio per la presenza di una sottostante unità immobiliare di proprietà di terzi e la volumetria relativa a detta area ha un valore residuo trascurabile considerato che lo strumento urbanistico consente l'edificazione diretta solo per i lotti di superficie inferiore a mq 1.500, mentre per quelli di superficie superiore, come nel caso in esame, l'edificazione è soggetta all'approvazione di uno strumento di dettaglio. Peraltro l'area scoperta





che insiste intorno all'edificio principale è da considerarsi comune anche all'unità immobiliare nel sottosuolo, come risulta dalla documentazione catastale.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte il valore delle porzioni immobiliari pignorate può essere così determinato:

$$Vf = €95.700,00 \frac{1,085^{10} - 1}{0,085 \times 1,085^{10}} - €198.000,00 \times \frac{1}{1,085^{10}} = €490.548,42$$

Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari pignorate se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso; dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

#### **RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI**

---

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato individuato, in quanto non risulta concluso l'iter per il rilascio della concessione in sanatoria ed è privo del certificato di abitabilità; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 39.243,87 (€ 490.548,42 x 8%).

#### **ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA**

---

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", l'unità immobiliare risulta essere stata edificata in violazione della normativa urbanistica e peraltro la concessione edilizia rilasciata è stata preceduta dalla sottoscrizione di un atto di impegno a demolire a semplice richiesta dell'amministrazione: gli oneri per la demolizione sono stati già considerati nella stima che precede e pertanto non si ritiene opportuno operare ulteriori detrazioni all'importo individuato.

#### **STATO D'USO E MANUTENZIONE**

---

La stima effettuata prevede la demolizione delle unità immobiliari al termine del periodo considerato e pertanto il loro stato di manutenzione è ininfluenza ai fini della presente stima: per tale motivo non vengono operate aggiunte o detrazioni all'importo individuato.

#### **VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI**

---

Il rilascio della concessione edilizia più volte citata è stata preceduta da un'ulteriore atto di impegno a cedere una porzione d'area meglio indicata nel relativo atto d'impegno (in parte occupata dalle rampe che consentono di fruire dell'unità immobiliare al piano nel sottosuolo): in considerazione del fatto che, per le motivazioni sopra esposte, detta area è in comune con la porzione posta al piano nel sottosuolo, si ritiene che tale onere giuridico abbia una rilevanza esigua e quindi trascurabile ai fini della determinazione del valore di mercato.

#### **SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

---

Come precedentemente riportato il Consorzio proprietari via dell'Omo non ha comunicato se, all'esito dell'approvazione del rendiconto consuntivo 2023 e preventivo 2024 siano scaturite delle



somme a conguaglio per le unità immobiliari in argomento e pertanto non si ritiene opportuno operare ulteriori detrazioni all'importo individuato.

## **CONCLUSIONI**

Il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 2 e meglio sopra descritte, identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 664, particella 7455, sub 2 e sub 3, site in Roma, in Via della Vaccheria Gianni, snc, è determinato in € 451.304,55 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	490.548,42	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	39.243,87	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	0,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
<b>Valore</b>	<b>€</b>	<b>451.304,55</b>	

**Pari in cifra tonda ad € 451.000,00 (euro quattrocentocinquantunomila/00), oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta (trasferimento soggetto a IVA su opzione del venditore ex art. 8 ter del DPR 26 ottobre 1972, n. 633).**

## **LIMITI DELL'INCARICO**

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche delle porzioni immobiliari.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati individuati sulla base dei prezziari ufficiali i cui costi possono discostarsi da quelli praticati sul mercato: la valutazione circa l'entità degli interventi da effettuare è rimessa alla discrezionalità dell'interessato al momento della formulazione dell'offerta. Stesse considerazioni possono essere effettuate per le spese tecniche.

Il valore sopra riportato è stato determinato sulla base di un procedimento finanziario di attualizzazione del reddito che tiene conto del canone attuale, del saggio d'interesse individuato dall'OMI nel primo semestre del 2024, l'ultimo disponibile, per un arco temporale ipotizzato di dieci anni e dei costi di demolizione come sopra individuati.

Non è stata verificata la presenza di sostanze inquinanti e/o nocive nel sottosuolo e/o fibre di amianto nelle componenti edilizie.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 CPC deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla SV e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 3 febbraio 2025

L'Esperto ex art. 568 CPC  
Geom. Marco D'Alesio



## ELENCO DEGLI ALLEGATI

---

- A. Nota di trascrizione decreto di trasferimento del Tribunale di Roma da \*\*\* a  
\*\*\* \*\*\*
- B. Atto a rogito del notaio Filippo Calabresi di Roma del 20 novembre 1964, rep. 27528;
- C. Documentazione catastale;
- D. Contratto di locazione del 17 luglio 2018;
- E. Esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della \*\*\*
- F. Copia della concessione edilizia 239/C/1992;
- G. Fascicolo del progetto;
- H. Documenti relativi al Condono 0/564097/001;
- I. Documenti relativi al Condono 0/564097/002;
- J. Documenti forniti dal competente Municipio;
- K. Copia della corrispondenza con il Consorzio.

