

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Massimiliano Di Martino, nell'Esecuzione Immobiliare 479/2023 del RGE. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rosanna G. Bisceglie.

Promossa da

"Solution Bank S.p.A.", già "Credito di Romagna S.p.A."

Codice fiscale: 03374640401

Corso della Repubblica, 126

47121 – Forlì (FC)

Rappresentata e difesa dalle Avv.sse Barbara e Federica Bitelli

Via Nazario Sauro, 26 (c/o Avv.sse Bitelli)

40121 - Bologna (BO)

PEC: barbara.bitelli@pec.studiolegalebitelli.it (c/o Avv.ssa Barbara Bitelli)

PEC: federica.bitelli@pec.studiolegalebitelli.it (c/o Avv.ssa Federica Bitelli)

Intervenuti

"Agenzia delle Entrate – Riscossione"

Rappresentata dal procuratore Speciale dott. Antonio Pignataro

Codice fiscale: 13756881002

Via G. Grezar, 14

00142 – Roma (RM)

PEC/mail: laz.procedure.cauteleimmob@pec.agenziariscossione.gov.it

N.B.

Come disposto dal Giudice con provvedimenti del 13 agosto 2025 e 8 settembre 2025 il presente elaborato aggiorna quello depositato il giorno 4.3.2025 in quanto, a seguito di un'ulteriore verifica effettuata congiuntamente tra il custode e il custode giudiziario IVG di Roma S.r.l., si è appurato che "l'atto di cessione di credito da canoni di locazione" del 17/03/2023 è stato registrato ma non trascritto.

Pertanto, ai sensi dell'art. 2918 c.c., trattandosi di cessione di fitti non ancora scaduti per un periodo eccedente i tre anni, in assenza di trascrizione lo stesso non sarebbe opponibile ai creditori pignoranti e intervenuti nell'esecuzione; infatti, le cessioni superiori ai tre anni non trascritte hanno effetto, in presenza di data certa anteriore al pignoramento come nel caso che qui trattasi, in ogni caso non oltre il termine di un anno dalla data del pignoramento stesso (notifica del 18/04/2023).

SOMMARIO

Tribunale di Roma	1
Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Precisazioni	12
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima/Formazione lotti28	
Assenza di garanzia per vizi	34
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	34
Stato d'uso e manutenzione	36
Stato di possesso	36
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	36
Spese condominiali insolute	36
Conclusioni	36
Riserve e particolarità da segnalare	37
Limiti allo svolgimento dell'incarico	37
Elenco degli allegati	38

INCARICO

Con provvedimento di nomina del 16 settembre 2024, emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rosanna G. Bisceglie e depositato in pari data agli atti della presente Procedura, il sottoscritto Arch. Massimiliano Di Martino, con studio in Via dei Savorelli, 103 - 00165 - Roma (RM), email: m.dimartino@awn.it, PEC: m.dimartino@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; in data 23 settembre 2024, con verbale di giuramento telematico depositato e registrato in pari data, il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento consistono nei seguenti immobili:

Bene n. 1 – Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via di Porta Pinciana, 4, ubicata al primo piano della scala "A" e distinta con i numeri interni 2 e 3, attualmente identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 471, particella 103, subalterno 54.

Nell'allegato M sono presenti le osservazioni delle parti e le relative controdeduzioni.

DESCRIZIONE

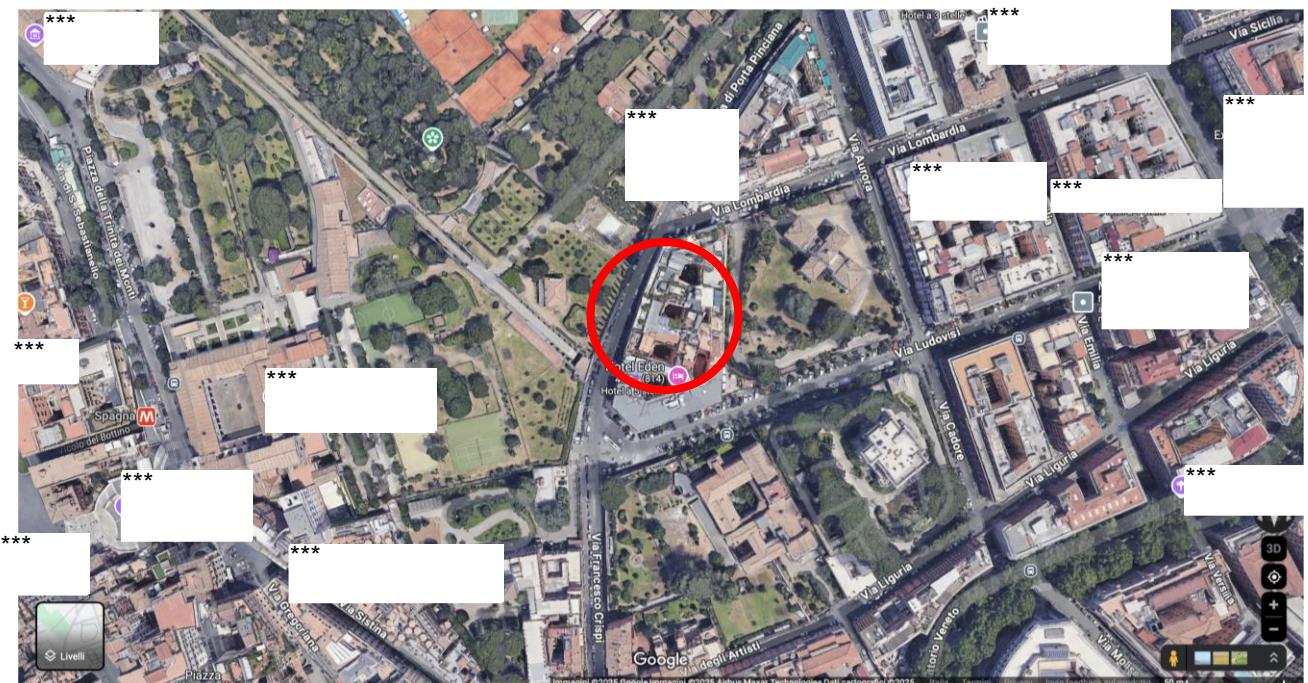
La presente Procedura Esecutiva, incardinata dalla "Solution Bank S.p.A.", già "Credito di Romagna S.p.A.", in forza dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 17 maggio 2023, reg. gen. 61352, reg. part. 44604, ha ad oggetto, riportando testualmente quanto ivi descritto, "*... i seguenti beni, di proprietà della***
di cui fornisce e sottoscrive la seguente descrizione: 'Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel
Comune di Roma, Via di Porta Pinciana, 4, distinta al NCEU di detto Comune al foglio 471 con il mappale
103 sub 54, A/10' ...*".

A seguito del sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione consiste in un'unità immobiliare, allo stato dei luoghi adibita ad ufficio, con affaccio principale su Via di Porta Pinciana e relativi affacci sulla chiostrina interna. Come verrà meglio esposto, il bene è direttamente comunicante con il sottostante immobile (non oggetto di pignoramento), o una porzione di esso, che non è stata resa accessibile da parte dei conduttori, motivo per cui non se ne conosce la destinazione d'uso, la conformazione o lo stato di occupazione e/o manutenzione. Pertanto, non sarà possibile relazionare in merito.

L'edificio che ricomprende l'immobile oggetto di esecuzione è situato nel quadrante centrale del territorio comunale, nel perimetro di competenza del I Municipio (ex I Municipio), più precisamente nel Rione XVI – Ludovisi, ricompreso in un isolato costituito dall'edificio in questione e dal casinò dell'Aurora di Villa Ludovisi, delimitato a nord da Via Lombardia, ad est da Via Aurora, a sud da Via Ludovisi e ad ovest da Via di Porta Pinciana, come si evince dall'inquadramento territoriale che, oltre al successivo ingrandimento, viene di seguito riportato.



Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

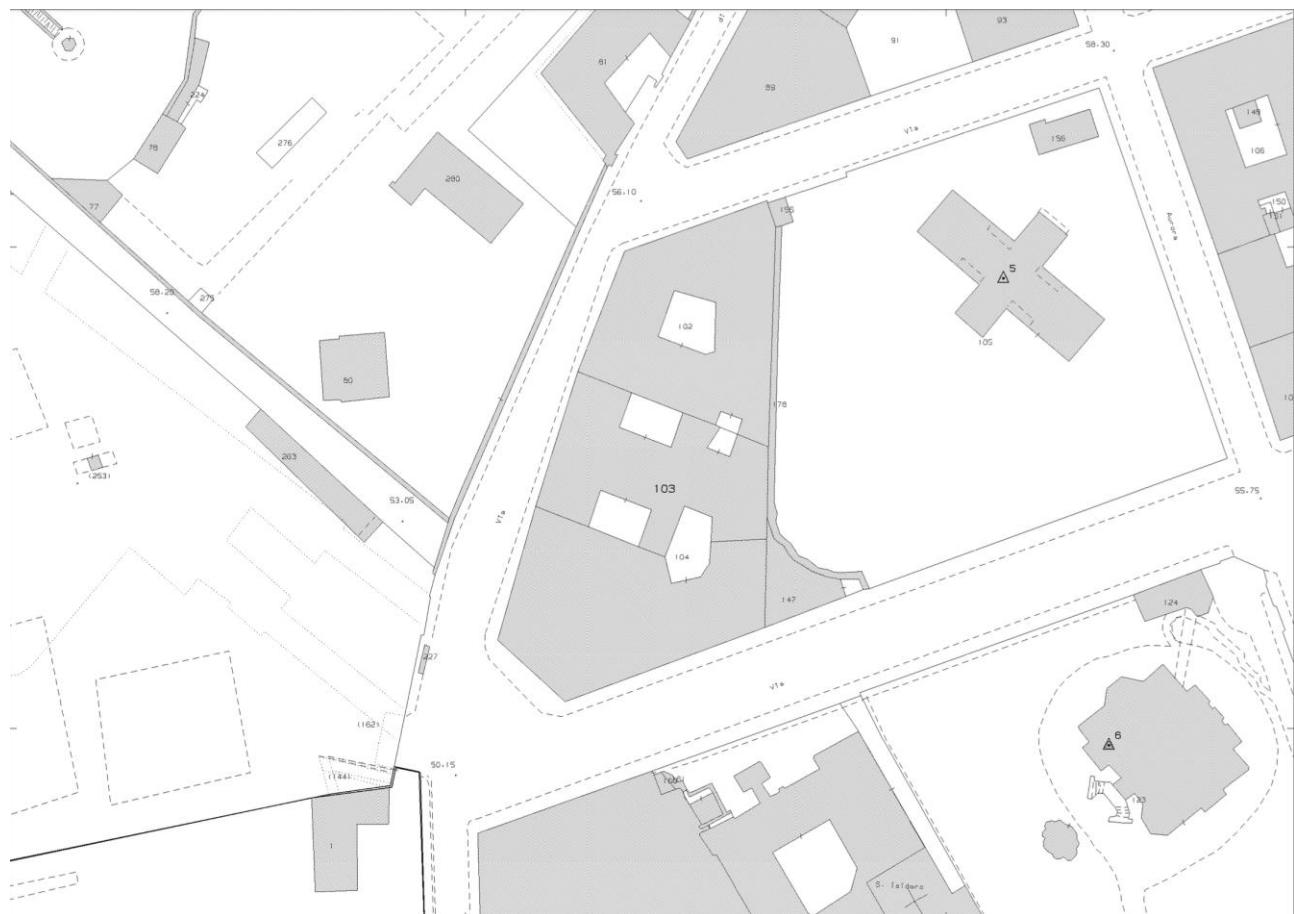
Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è caratterizzato da fabbricati realizzati all'incirca durante la seconda metà del 1800: i primi riferimenti arrivano dal 1600, durante il quale la zona era, nella sua interezza, adibita a vigna e denominata appunto "Vigna Del Nero", unitamente al limitrofo Casino dell'Aurora, trasferito al cardinal Ludovico Ludovisi nel 1622 che, successivamente, acquistando ulteriori lotti limitrofi procedette via via a definire quella che poi verrà definita "Villa Ludovisi". L'intera zona venne infine lottizzata nel 1883, in concomitanza dell'approvazione del Piano Regolatore Generale di Roma; nel 1885 iniziarono le procedure per tracciare le strade, ovvero, ad esempio, le attuali Via degli Artisti, Via di S. Isidoro e quant'altro.

Il contesto che circonda l'edificio è dunque composto da fabbricati realizzati a cavallo del 1900, con destinazione mista: già in aderenza al fabbricato che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è presente l'hotel "****" mentre, come esposto precedentemente, a ridosso del fabbricato è presente l'ultimo manufatto originario della "Villa ***", ovvero il Casino dell'Aurora o Casino

*** Nelle vicinanze molti degli edifici sono adibiti ad ufficio e/o studi professionali, mentre praticamente tutti ospitano, a causa della forte vocazione commerciale della zona, unità adibite alla somministrazione di servizi di ogni genere: per tale motivo, la zona risulta ben fornita di ogni attività, da quella di vicinato, come bar e ristoranti, a quella secondaria, come istituti bancari, palestre e farmacie. Di seguito si riportano alcune fotografie all'edificio, visto da Via di Porta Pinciana, nonché alla stessa Via di Porta Pinciana.



Il fabbricato che ricomprende l'immobile in argomento meglio si evince dallo stralcio dalle mappe catastali che viene di seguito riportato.



Stralcio dalle mappe catastali - foglio 471, particella 103 (non in scala)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via di Porta Pinciana, 4, ubicata al primo piano della scala "A" e distinta con i numeri interni 2 e 3,

attualmente identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 471, particella 103, subalterno 54.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa e costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Alberto Buldini di Bologna, con residenza in San Giovanni in Persiceto, attestante le risultanze delle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Roma e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1: il tutto viene certificato alla data del 24 maggio 2023.

Si evidenzia come, tra l'elenco delle iscrizioni sul conto della società esecutata venga riportata l'ipoteca iscritta il 14 gennaio 2009, al n. 1426 di formalità: nel merito, si precisa che detta formalità è stata iscritta sul conto della *** mentre la *** è stata indicata come debitore non datore d'ipoteca; pertanto, tale iscrizione non è presente nell'elenco delle formalità sul conto della società esecutata.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono al seguente soggetto:

- ***

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- *** detentrice della quota di 1/1 del diritto di proprietà

L'immobile rientra nella disponibilità della società esecutata in virtù dell'atto di fusione a rogito del Notaio Valerio Vanghetti di Roma del 30 novembre 2009, rep. 657/407, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Roma 3 l'11 dicembre 2009, n. 44014, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 15 dicembre 2009, reg. gen. 165562, reg. part. 91168, la cui copia è allegata alla presente sotto la lettera "**A**". Con l'atto in questione la società ***

si è fusa con la società *** inglobando quest'ultima al suo interno, comprendendo quindi tutto il patrimonio attivo e passivo della stessa *** ivi compresi gli immobili di sua proprietà: tra questi è appunto presente l'immobile oggetto di esecuzione, che viene descritto come "... porzione immobiliare in Comune di Roma, Via di Porta Pinciana n. 4: - appartamento al piano primo oltre il piano rialzato (secondo catastale) della scala "A" ovvero della scala a mano sinistra entrando nel portone dell'edificio, distinto con i numeri interni 2 (due) e 3 (tre), composto di quattordici camere ed accessori e confinante con proprietà*** aventi causa, appartamenti intt. 3 e 2 della scala B, Albergc***, Via di Porta Pinciana, salvo altri. Detta porzione immobiliare è censita al Catasto Fabbricati al foglio 471, particella n. 103 subalterno 54, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 8, consistenza vani 19, superficie catastale mq.453, rendita € 28.898,35. Tale porzione immobiliare è pervenuta alla *** giusta atto a rogito del Notaio Domenico Zecca di Roma in data 18 dicembre 1990 rep.n.163919/20431 registrato a Roma in data 7 gennaio 1991 al n. 2496 serie 1V ed ivi trascritto in data 29 dicembre 1990 al numero 64303 di formalità ...".

Pertanto, come evidente dalla lettura dell'atto, la società esecutata è divenuta proprietaria dell'immobile per aver inglobato la *** precedente proprietaria del bene: al fine di verificare il primo passaggio di proprietà consistente in una compravendita, è stata reperita copia dell'atto a rogito del Notaio Zecca di Roma del 18 dicembre 1990, rep. 163919/20431, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici - Roma il 7 gennaio 1991 al n. 2496, serie 1V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 29 dicembre 1990, reg. gen. 111862, reg. part. 64603, la cui copia è allegata alla presente sotto la lettera "B". Con l'atto in questione la *** ha acquistato, dalla *** citando testualmente quanto riportato nell'atto "... la seguente porzione del fabbricato sito in Roma alla Via di Porta Pinciana distinto con il numero civico 4 e precisamente: - appartamento al primo piano oltre il piano rialzato della scala A ovvero della scala a mano sinistra entrando nel portone dell'edificio, distinto con i numeri interni e (due) e 3 (tre); tale appartamento si compone di quattordici camere ed accessori, confina con proprietà *** appartamenti 3 e 2 della scala B, Albergo*** * Via di Porta Pinciana, salvo altri ed è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma alla partita n. 12684 ancora in testa a*** dante causa della parte venditrice, foglio 417 tra la maggior consistenza dei numeri: - 103 sub. 3, Via Porta Pinciana n. 4 (P. 2 - S 1), Z.C. 1, Categ. A/2, classe 4, vani 10, R.C. L. 11.600.-; - 103 sub. 4, Via Porta Pinciana n. 4 (P. 2 - S 1), Z.C. 1, Categ. A/2, classe 4, vani 11, R.C. L. 12.760.-; ...".

Pertanto, confrontando quanto riportato negli atti in questione, l'immobile comprato dalla *** nel 1990 è lo stesso che poi è rientrato nella disponibilità della società esecutata con l'atto di fusione del 2009.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato si può affermare come l'immobile oggetto di esecuzione confini, complessivamente, con Via di Porta Pinciana, con l'albergo denominato*** ", con le chiostrine condominiali, con altre unità immobiliari accessibili dal corpo scala "B" e con quest'ultimo, il tutto fatti salvi ulteriori e più precisi confini.

CONSISTENZA

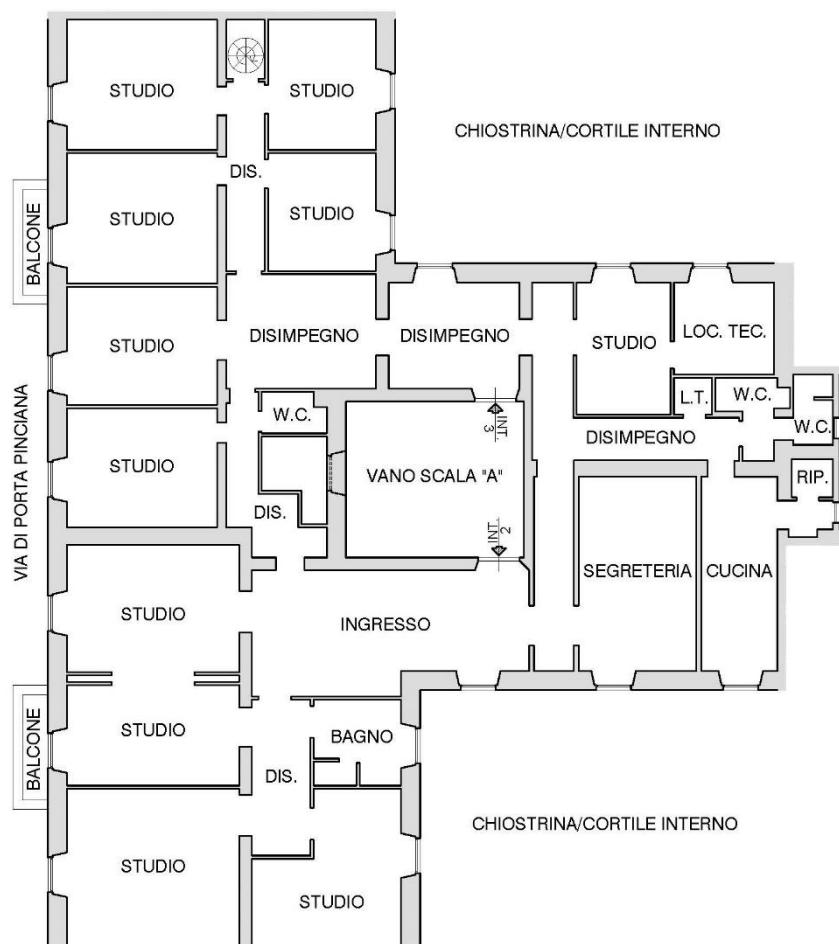
Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	-	493,06 mq	1,00	493,06 mq	4,15 m	2
Balconi	-	8,58 mq	0,25	2,15 mq	-	2
Superficie convenzionale complessiva:					495,21 mq	

Trattandosi di un'unica unità immobiliare, questa non è comodamente divisibile in natura, non per la distribuzione degli spazi, quanto per le eventuali modifiche impiantistiche e la relativa incidenza sul valore di mercato.

Accedendo dalla porta ubicata sulla destra rispetto al senso di salita del corpo scala "A", ci si trova nell'ingresso dell'immobile, sul quale esitano le porte di tre disimpegni e una camera c.d. "doppia", poiché divisa dal limitrofo ambiente solamente da una porta scorrevole, a ridosso della quale è inoltre presente un'ampia libreria. Il primo dei tre corridoi serve altre tre camere e un bagno, mentre il secondo porta ad un'altra camera, ad un bagno e alla zona adibita a "sala riunioni", da cui è accessibile un

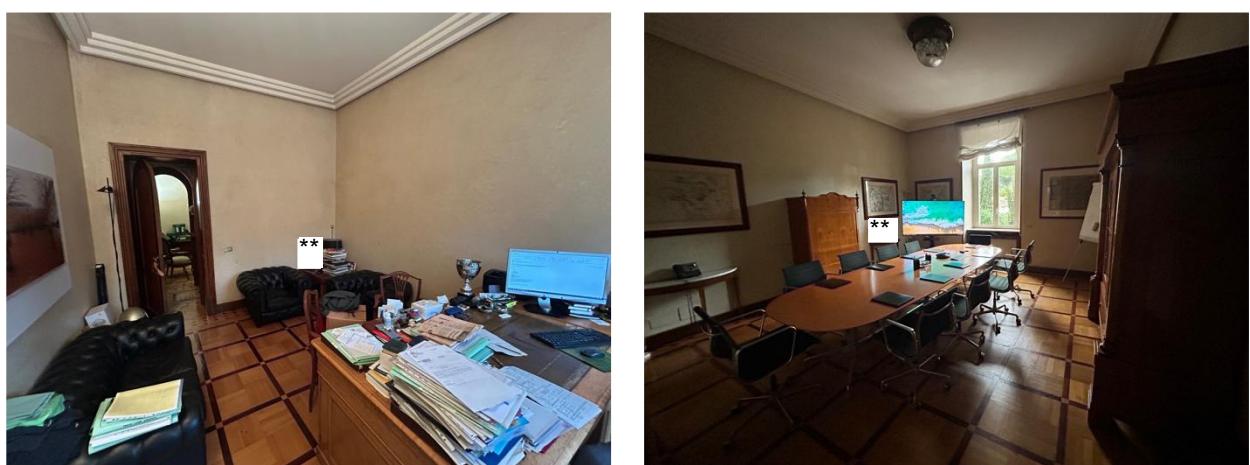
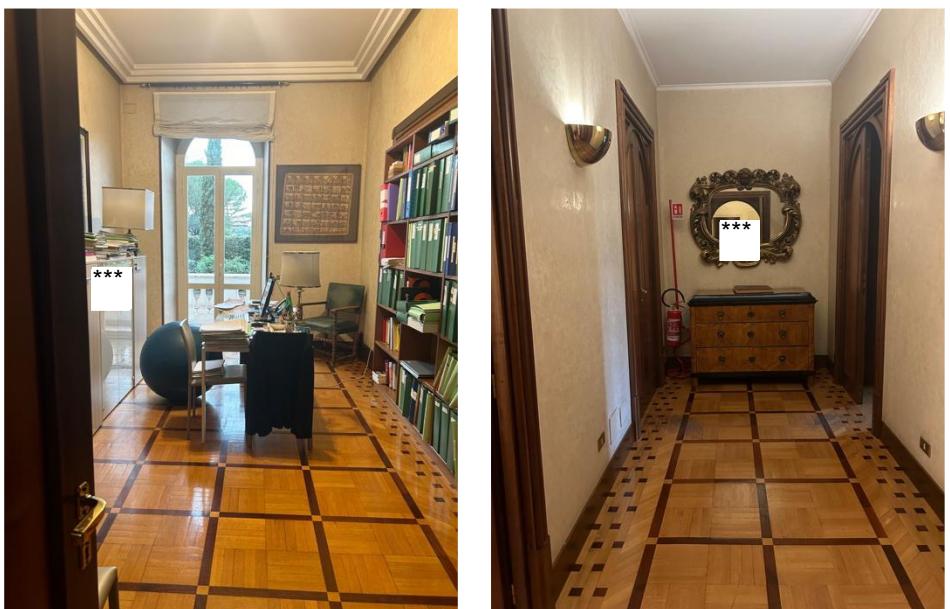
ulteriore corridoio, il quale serve altre quattro camere, due che affacciano su Via di Porta Pinciana e due che affacciano sulla chiostrina interna, nonché un vano di cui si parlerà in seguito.

Accedendo invece all'immobile dalla porta ubicata sulla sinistra, rispetto al senso di salita del corpo scala "A", ci si trova in un piccolo ingresso, comunicante con la "sala riunioni" di cui sopra e dal quale si può accedere ad un corridoio, il quale a sua volta serve i rimanenti ambienti che compongono l'immobile, ovvero due stanze, una direttamente comunicante con un vano dov'è presente l'impianto di riscaldamento e una adibita a segreteria, un vano dov'è installato il quadro elettrico, la zona adibita a cucina e la zona dei bagni, ovvero quella prossima all'ingresso dalla scala "B". Completano l'immobile due balconi che affacciano su Via di Porta Pinciana. Nel piccolo vano posto alla fine del corridoio sul lato sinistro del locale, prendendo come punto di riferimento Via di Porta Pinciana, sia stata rinvenuta un'asola nel solaio che rende accessibile una porzione ubicata al piano sottostante. Nonostante sia stato richiesto ai conduttori di accedere alla porzione in questione, questi non hanno permesso al sottoscritto di accedere all'area: per tale motivo, non si può relazionare in merito a detta zona, né in merito ad eventuali collegamenti impiantistici con la porzione oggetto di esecuzione, tantomeno in merito all'entità della porzione annessa al bene interessato dalla presente relazione, potendo trattarsi sia dell'annessione di una stanza, sia dell'intero immobile sottostante. Inoltre, causa delle richieste da parte dei conduttori del bene, non è stato possibile eseguire un rilievo metrico di dettaglio in ogni ambiente che compone l'immobile, che pertanto è stato limitato ad una verifica dimensionale dei vari ambienti che compongono il bene così come rappresentato nella planimetria catastale abbinata al subalterno 54, motivo per cui, come già detto in precedenza, non è stato possibile prendere visione della porzione sottostante. A fianco si riporta una ricostruzione grafica, sulla base del rilievo metrico eseguito e della planimetria catastale in atti.





L'ingresso





Alcune delle stanze presenti nella zona a sinistra rispetto all'ingresso





Alcune delle stanze presenti nella zona a destra rispetto all'ingresso e in prossimità del corpo scala "B"

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Variazione ***		e" (n. 123762.1/1985)
Dal 9 dicembre 1985 al 18 dicembre 1990		Catasto Fabbricati foglio 471, particella 103, subalterno 54
Atto di com		bre 1990, rep. 136919
Dal 18 dicembre 1990 al 25 novembre 2008		Catasto Fabbricati foglio 471, particella 103, subalterno 54 rendita € 309.600 zona censuaria 1° categoria C/2, classe 4° consistenza 12 mq
Variazion		(n. 122863.1/2008)
Dal 25 novembre 2008 al 30 novembre 2009		Catasto Fabbricati foglio 471, particella 103, subalterno 54 rendita € 28.898,35 zona censuaria 1° categoria A/10, classe 8° consistenza 19,0 vani
Atto di fusione di socie		a del 30 novembre 2009, rep. 657
Dal 30 novembre 2009 al 25 novembre 2013		Catasto Fabbricati foglio 471, particella 103, subalterno 54 rendita € 28.898,35 zona censuaria 1° categoria A/10, classe 8° consistenza 19,0 vani
Variazi		. 315056.1/2013)
Dal 25 novembre 2013 all'attualità		Catasto Fabbricati foglio 471, particella 103, subalterno 54 rendita € 24.826,08 zona censuaria 1° categoria A/10, classe 7° consistenza 19,0 vani

Confrontando l'intestazione catastale dell'immobile con quanto riportato nell'atto a rogito del Notaio Vanghetti di Roma del 2009, si segnala corrispondenza tra l'intestazione del bene e i titoli di proprietà. Si segnala nuovamente come questo possa essere riferibile alla porzione identificata con il subalterno 54 e non con la sottostante porzione resa comunicante tramite l'apertura di un'asola nel solaio, della quale non è disponibile alcun documento, tantomeno alcuna fotografia, poiché non è stata resa accessibile da parte degli affittuari del bene.

DATI CATASTALI

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

	471	103	54	1°	A/10	7	19 vani	453 nq	€ 24.826,08	2°
--	-----	-----	----	----	------	---	---------	--------	-------------	----

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra quanto graficizzato nella planimetria catastale e quanto rinvenuto sul posto, è emerso come l'immobile non sia correttamente rappresentato nella planimetria catastale di cui al prot. RM1536200/2008, registrata al n. 122863.1/2008. Nello specifico, si segnala in primo luogo, come già esposto, la presenza di un'asola nel solaio che rende accessibile, con tutta probabilità poiché il sottoscritto non è stato posto in condizione di potervi accedere, una porzione dell'immobile, o forse l'intero immobile, ubicato al piano inferiore. Ulteriori incongruenze consistono nella mancata rappresentazione di alcuni incavi nelle murature portanti e, in altri casi, nella rappresentazione di incavi che non sono presenti. Non è inoltre rappresentata la muratura che delimita la doccia nel bagno che affaccia sulla chiostrina. A giudizio del sottoscritto, si ritiene opportuno il deposito, presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, di una denuncia di variazione catastale per rappresentare correttamente l'immobile nella sua interezza, ivi compresa l'annessa porzione sottostante, previa l'esecuzione di un rilievo metrico di dettaglio che non è stato reso possibile. Copia della documentazione catastale relativa al bene in questione risulta allegata alla presente sotto la lettera "**C**".

PRECISAZIONI

Come più volte esposto nell'elaborato, l'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma, fatta eccezione per alcune lievi imprecisioni, come la mancata rappresentazione di alcune nicchie nella muratura portante, ma, soprattutto, per la mancata rappresentazione di un'asola nel solaio che porta ad una porzione del livello sottostante di cui non è stato possibile prendere visione per volontà degli affittuari del bene.

PATTI

All'art. 2 dell'atto a rogito del Notaio Zecca di Roma del 18 dicembre 1990, rep. 163919/20431, è indicato che "... *La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto qui compravenduto attualmente si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti come posseduto dalla parte venditrice e ben noto alla parte acquirente ...*", mentre, al successivo articolo 3, viene indicato che "... *La parte venditrice, in persona di cui sopra, dichiara che quanto qui compravenduto è di sua proprietà e disponibilità, libero da pesi, vincoli, privilegi, liti in corso, iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio. La parte venditrice, in persona di cui sopra, presta la più ampia garanzia da evizione e da molestia nel possesso ...*".

STATO CONSERVATIVO

A seguito dei sopralluoghi effettuati, si può affermare come l'immobile oggetto di esecuzione versi in un buono stato di manutenzione, consono per la destinazione d'uso al quale è adibito. Tale affermazione trova anche riscontro nelle fotografie scattate durante il corso del sopralluogo e riportate nel precedente paragrafo "Consistenza".

PARTI COMUNI

A seguito della richiesta all'amministrazione condominiale, è stata ricevuta copia del regolamento del Condominio di Via di Porta Pinciana, 4, depositato agli atti del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 24 settembre 1979, rep. 2857/1119, registrato presso il 1° Ufficio Atti Pubblici – Roma il 28

settembre 1979, n. 13543, vol. 2466 e trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 1° ottobre 1979, reg. gen. 55919, reg. part. 41750, come si evince dalla copia del regolamento stesso, allegata alla presente sotto la lettera “**D**”. Ad ogni buon fine, tutte le comunicazioni, delibere, bilanci, preventivi e quant'altro ricevuto dall'amministrazione è allegato alla presente sotto la lettera “**E**”.

Dall'art. 2 si evince la composizione del condominio, che, stando a quanto riportato, è “... *costituito dalle due scale del fabbricato, denominate “A” e “B”, composte da piano seminterrato, piano rialzato di quattro piani più piano attico ed il piano dei servizi. Esso comprende tutti gli appartamenti, le cantine e l'autorimessa oltre ai locali di proprietà comune con esclusione: a) dell'appartamento sito al primo piano della scala B contraddistinto con l'interno 2, per il quale sarà applicabile solo la tabella “A” per eventuali spese di conservazione dell'immobile. b) dei locali posti al piano rialzato, già facenti parte dell'int. 1/badibili (1/B, adibiti, ndr) a salone e salotti dell'albergo Eden; c) locali posti al piano seminterrato meglio identificati in rosso nella planimetria allegata sub “A” al presente atto ...*”. Si precisa che, al documento di cui è stata ricevuta copia, non è presente alcuna planimetria allegata, ma, ad ogni modo, poiché l'immobile oggetto di esecuzione è accessibile dalla scala “A”, si può affermare come sia parte del condominio, poiché gli immobili esclusi sembrerebbe siano quelli, stando alla descrizione, consistenti nell'interno 2 della scala “B”, in alcuni locali al seminterrato e nelle porzioni di fatto annesse al limitrofo albergo ***”.

Al successivo articolo 3 vengono elencate le porzioni comuni a tutti i condomini, ovvero “... *a) l'area in cui sorge il fabbricato, le fondazioni, le chiostrine, escluse quelle interne di pertinenza dell'ascensore di servizio della scala “B”. 2) La zona di accesso al fabbricato, il passo carrabile, il portone di ingresso, l'androne, le scale, i locali dove sono installati l'impianto del termosifone, il locale deposito del gasolio, i locali dove sono posti i macchinari per gli ascensori. 3) La copertura ed i tetti degli edifici, limitatamente alla porzione indicata in rosso nella planimetria sub “B”, rimanendo la restante porzione di proprietà individuale, le grondaie, i pluviali, le condutture dei servizi igienici, le fogne generali, i pozzi d'ispezione ovunque siano posti, le colonne principali dell'acqua, del fas, dell'energia elettrica e del termosifone, gli accessori con tutti i loro annessi. 4) In genere gli impianti o i manufatti destinati ad utilità comune. Il cortile interno a cui si accede dall'androne resterà di proprietà esclusiva della*** e sarà gravato da una servitù di passaggio in favore del Condominio per accedere ai locali della caldaia. Si precisa che la scala esistente ed indicata come B, limitatamente all'ultima rampa che dal quinto piano conduce al piano terrazze, rimane di proprietà esclusiva della*** c. e della sig.ra*** in*

*** *ciascuno per i propri diritti, con servitù di passaggio a favore del condominio ...*”. Anche in questo caso, non essendo presenti elaborati grafici allegati alla copia fornita, non è possibile indicare le porzioni di terrazza condominiale e quelle di proprietà esclusiva.

All'art. 9 viene espressamente indicato che, per quanto riguarda le spese condominiali, “... *i proprietari di appartamenti adibiti in tutto od in parte ad ufficio professionale o commerciale, che importi una maggiore frequenza nello uso dell'ascensore corrisponderanno un quarto in più della loro quota, riducendosi proporzionalmente quella degli altri ...*”.

Per quanto riguarda la quota millesimale di proprietà, nonché quella relativa alla gestione delle diverse tipologie di spese, queste sono state oggetto di aggiornamento nel 2014, come da delibera

condominiale, per la quale, stando a quanto visionato nei documenti trasmessi dall'amministrazione, è in corso una contestazione con l'Hotel '***', proprio perché nelle tabelle millesimali sono state inserite anche le porzioni di proprietà di quest'ultimo. Ad ogni modo, si precisa come, attualmente, all'immobile in argomento sia assegnata, dal 2014, sia assegnata una quota millesimale pari ad 86,77/1000 relativi alle tabelle "A - Proprietà", "B - Portiere" ed "E - Manutenzione", una quota millesimale pari a 85,37/1000 relativi alla tabella "C - Ascensori e scale", nonché una quota pari ad 1 relativa alle tabelle "F - Acqua" e "I - Antenna". Come già esposto, probabilmente le quote millesimali subiranno delle modifiche a seguito dell'esito della contestazione mossa dall'hotel '***'.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione presa in visione, presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica, nonché presso l'Ufficio di Scopo Condono e presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, non sono emerse servitù che possano gravare sulle porzioni oggetto di esecuzione, fatta eccezione per quelle ordinariamente presenti negli edifici multipiano. Quanto esposto per le servitù si può inoltre confermare per i censi, i livelli e gli usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che ricomprende l'immobile in questione è, a sua volta, parte di un complesso di tre fabbricati costruiti simultaneamente alla fine del 1800, ricompresi nell'intervento complessivo di edificazione della preesistente '***'. L'edificio in trattazione è posto centralmente tra gli altri due, che consistono nel fabbricato ubicato all'intersezione tra Via Lombardia e Via di Porta Pinciana, nell'hotel '***'. L'edificio è caratterizzato da un piano seminterrato, di cui sono visibili le finestre a ridosso della quota del marciapiede, un piano rialzato e altri 6 livelli soprastanti, per un totale di 8 livelli fuori terra. In pianta è caratterizzato da una forma a doppia "T", con due lati, uno prospiciente il casino dell'Aurora di Villa Ludovisi e uno Via di Porta Pinciana, collegati tramite un raccordo ortogonale ai due, che riceve aria e luce da due spazi vuoti interni. Il piano seminterrato è rivestito in pietra naturale, mentre il piano rialzato è rivestito in bugnature in intonaco; la restante parte della facciata principale è tinteggiati della colorazione del rosa. Gli unici balconi presenti sulla facciata, ovvero quelli annessi all'immobile oggetto di esecuzione, sono caratterizzati da parapetti con elementi in intonaco e tinteggiati di bianco, così come sono bianchi i marcapiani, anch'essi in intonaco; delle stesse caratteristiche sono le finiture delle finestre ad architrave piatto, tipiche della fine dell'800. La struttura portante dell'edificio è stata realizzata in muratura, con dei solai, probabilmente, in legno, considerando l'epoca di costruzione, mentre la copertura è del tipo a terrazza. Gli infissi installati sono della tonalità del bianco, con, in alcuni casi, delle persiane alla romana in legno, probabilmente colorate con una vernice verde che, con il passare del tempo, è notevolmente sbiadita, mentre in altri casi, le persiane sono in alluminio della tonalità del marrone.

L'edificio è protetto da un ampio portone in legno, che porta all'androne dove esitano le due scale del fabbricato presenti in quella zona, denominate "A" e "B": la scala "A" è quella adibita ad ingresso principale dell'immobile. Percorrendola si arriva al primo piano, sul cui pianerottolo esitano le sole porte d'ingresso dell'immobile, precedentemente annesse agli interni 2 e 3. Accedendo dalla porta del precedente interno 2, ovvero quella posta sulla destra rispetto al senso di salita della scala, si arriva

all'ingresso/sala d'attesa dell'intero immobile: questo, come tutti gli altri ambienti che compongono l'immobile, è caratterizzato da una pavimentazione in legno, posa in opera creando diversi motivi a intervalli regolari, oltre a delle pareti rivestite in carta da parati e dei controsoffitti in cartongesso con dei vuoti che formano, anche in questo caso, dei motivi regolari. Gli unici ambienti che presentano delle caratteristiche differenti sono i bagni, in alcuni dei quali è stato posato sulle pareti un rivestimento in pietra naturale. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio e tinteggiati di bianco. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, si ipotizza, considerando la tipologia di placche installate, che l'immobile non subisca degli interventi di adeguamento da diverso tempo, mentre il riscaldamento è del tipo autonomo e garantito da elementi installati, nella quasi totalità dei casi, sui parapetti degli infissi. Come più volte esposto, nella zona sinistra dell'immobile, prendendo come riferimento Via di Porta Pinciana, è presente un vano nel quale è stata installata, tramite la demolizione del solaio, una scala a chiocciola in ferro, con dei gradini rivestiti anch'essi in legno, che porta ad una porzione sottostante di cui, come già indicato, non è stato possibile prendere visione, motivo per cui non se ne conosce né la consistenza, tantomeno lo stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 6 marzo 2015
- Scadenza contratto: 31 luglio 2027
- Canone mensile: € 10.000,00

Durante il corso del sopralluogo è emerso che la porzione identificata con il subalterno 54 sia concessa in locazione all'associazione professionale costituita dall'Avv*** nonché altri professionisti, identificata con il codice fiscale e partita IVA n. *** in virtù di un contratto inizialmente registrato in data 1° marzo 2010, serie 3T, n. 001501, poi risolto e stipulandone uno nuovo in data 31 gennaio 2015, con valore a partire dal 1° agosto 2015: quest'ultimo contratto è stato registrato il 6 marzo 2015, serie 3T, n. 5296. Copia del contratto stipulato nel 2015 e della relativa ricevuta di registrazione è allegata alla presente sotto la lettera "F".

Nel contratto è riportato che l'immobile oggetto di locazione consiste nell' "... *appartamento in Roma, Via di Porta Pinciana, 4 sc A, piano primo, intt. 2 e 3 ...*" e che il canone di locazione, come descritto all'art. 6, "... è stabilito in euro 120.000,00 (centoventimila) oltre I.V.A. da pagarsi in dodici rate anticipate di eguale importo, da versarsi entro il giorno 5 di ogni mese ...". Si ritiene opportuno indicare che, nell'art. 3, il conduttore "... dichiara di ben conoscere l'immobile siccome dal medesimo detenuto sin dal 1995 in virtù di precedenti contratti di locazione con *** società incorporata da***

*** , e di trovarlo adatto al proprio uso ... (omissis) ... Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare l'immobile ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso del locatore ...", mentre al seguente articolo 4 viene indicata la durata del contratto, di "... 72 mesi: dal 01 agosto 2015 al 31 luglio 2021 ...". All'art. 5 vengono invece definiti i termini per il rinnovo, che "... in difetto di disdetta con Racc. A.R. spedita da una delle parti almeno 6 mesi prima della scadenza, il contratto si rinnoverà la prima volta di sei anni e successivamente di anno in anno, salvo diverso minimo di legge. Il locatore rinuncia al diritto, previsto dall'art. 29, legge

392/78, di diniego di rinnovazione del contratto alla scadenza sopra convenuta del 31 luglio 2021 ...". Si segnala infine la clausola di cui all'art. 6, relativa al mancato pagamento "... anche di una sola rata del canone e/o degli oneri accessori oltre cinque giorni dalle rispettive scadenze costituisce inadempimento ai sensi dell'art. 1455 c.c. e legittimerà il locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore ...": in merito non si è a conoscenza dell'eventuale mancato pagamento di rate del canone che comporterebbero la risoluzione del contratto.

A seguito di ulteriore documentazione ricevuta in data 11 febbraio 2025, da parte della società esecutata, è emerso come quest'ultima abbia concordato di cedere i canoni di locazione, relativi al periodo che va dall'aprile 2023 a luglio 2027, alla società *** in virtù dell'atto di cessione di credito da canoni di locazione a rogito del Notaio Vanghetti di Roma del 17 marzo 2023, rep. 12626/8701, registrato a Roma 3 il 28 marzo 2023, n. 6223, serie 1T, la cui copia fornita è allegata alla presente sotto la lettera "L". Nel contratto viene concordato che "... La Società***

... (omissis) ... cede alla *** ... (omissis) ... accetta, il credito rappresentato da cinquantadue mensilità dei canoni locativi ... (omissis) ... e precisamente quelli che vanno dal mese di aprile 2023 al mese di luglio 2027 del valore di € 520.000,00 (euro cinquecentoventimila e zero centesimi). Il corrispettivo di detta cessione di credito è stato convenuto tra le parti in € 225.000,00 (euro duecentoventicinquemila e zero centesimi) ...". Tale "atto di cessione di credito da canoni di locazione" è stato registrato **ma non trascritto**. Pertanto, ai sensi dell'art. 2918 c.c., trattandosi di cessione di fatti non ancora scaduti per un periodo eccedente i tre anni, in assenza di trascrizione lo stesso non sarebbe opponibile ai creditori pignoranti e intervenuti nell'esecuzione; infatti, le cessioni superiori ai tre anni non trascritte hanno effetto, in presenza di data certa anteriore al pignoramento come nel caso che qui trattasi, in ogni caso non oltre il termine di un anno dalla data del pignoramento stesso (notifica del 18/04/2023).

Al fine della verifica della congruità del canone e alla verifica dell'eventuale opponibilità alla procedura, si evidenzia, in primo luogo, come il contratto sia stato registrato il 6 marzo 2015, quindi in data antecedente a quella della trascrizione del pignoramento, avvenuta il 17 maggio 2023. Inoltre, il canone di locazione è stato pattuito in ragione di € 120.000,00 annui, pari ad € 10.000,00 mensili, che divisi per la superficie commerciale dell'ufficio, limitatamente alla porzione distinta con il subalterno 54, pari a 495,21 mq, da luogo ad un importo, espresso in €/mq mensili, pari a 20,19 (€ 10.000,00 mensili ÷ 495,21 mq), all'interno della forbice individuata dall'OMI per il primo semestre del 2023, periodo nel quale è stato trascritto l'atto di pignoramento. Di seguito si riportano tali valori OMI.

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Centrale/LUDOVISI (VIA VENETO)

Codice di zona: B25 Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	3600	5400	L	18,3	27	L



Sulla base di quanto su esposto, si può affermare come il contratto di locazione in questione, avente ad oggetto solamente l'immobile ubicato al primo piano e distinto dai numeri interni 2 e 3, sia opponibile alla procedura, poiché l'importo pattuito nel contratto di locazione, pari ad €/mq 20,19 mensili è maggiore del minimo individuato dall'OMI, pari ad €/mq 18,30 mensili.

Si ritiene opportuno segnalare come le valutazioni circa l'opponibilità del contratto alla procedura, siano state eseguite sulla sola porzione oggetto di esecuzione, ovvero quella rappresentata nella planimetria abbinata al subalterno 54, senza tenere conto della porzione di fatto annessa tramite l'installazione della scala a chiocciola: detta porzione al piano sottostante è quindi da ritenersi nella disponibilità "materiale" dell'affittuario dell'immobile oggetto di esecuzione, ma senza titolo, poiché non ne viene fatta menzione nel contratto di locazione del 2015, e quindi libera ai fini della stesura del presente elaborato. Qualora invece esista un secondo contratto di locazione avente ad oggetto tale porzione, questo non è stato fornito, tantomeno ne è stata fatta menzione, durante il corso del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo ***	Proprietà	Atti			
Atto tra vivi - Compravendita					
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
Dal 24 gennaio 1986 al 18 dicembre 1990		Notaio Domenico Zecca di Roma	24 gennaio 1986	126325	
Registrazione					
		Presso	Data	N.	Vol. n.
		Roma	12 febbraio 1986	9771	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Atto tra vivi- Compravendita					
Dal 18 dicembre 1990 al 30 novembre 2009	***	Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Domenico Zecca di Roma	18 dicembre 1990	163919	20431
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. n.	Serie n.
		Ufficio Registro Atti Pubblici – Roma	7 gennaio 1991	2496	1V
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	29 dicembre 1990	111862	64603
Atto tra vivi – Fusione di società per incorporazione					
Dal 30 novembre 2009 all'attualità	*** *** *** detentrice	Rogante	Data	Rep.	Racc.



della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Notaio Valerio Vanghetti di Roma	30 novembre 2009	657	407
Registrazione				
Presso	Data	N.	Vol. n.	
Agenzia delle Entrate – Roma 3	11 dicembre 2009	44014	1T	
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	15 dicembre 2009	165562	91168	

Per quanto riguarda la porzione oggetto di pignoramento, ovvero quella rappresentata nella planimetria catastale abbinata al subalterno 54:

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

Nonostante sussista una continuità di trascrizioni e compravendite nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, quindi nel periodo che va dal 17 maggio 2003 al 17 maggio 2023, si segnala come, nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Domenico Zecca di Roma del 18 dicembre 1990, rep. 163919, con cui la “***” ha venduto alla società “***” l'immobile oggetto di esecuzione, sia riportato che la società “***” acquistò il bene in virtù dell’“... atto a mio (notaio Domenico Zecca, ndr) rogito del 24 gennaio 1986 rep. n. 126325, registrato a Roma il 12 febbraio 1986 al n. 9771 ...”, mentre, come si dirà nel seguente paragrafo “Formalità pregiudizievoli”, con atto a rogito del Notaio Antonio Maria Marocco di Torino del 21 gennaio 1986, rep. 86987, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 20 febbraio 1986, reg. gen. 18842, reg. part. 14062, la società “***” aveva concesso in locazione alla società “***” l’immobile in questione, pertanto, ipotizzando la correttezza dei dati indicati nell’atto del 1990 e nella trascrizione del contratto di leasing del 1986, tre giorni prima dell’acquisto del bene.

Al fine di verificare la congruenza di tali date, nonché per reperire eventuali ulteriori informazioni in merito alla legittimità edilizia dell’immobile, è stata reperita copia del contratto di locazione a rogito del Notaio Marocco di Torino del 21 gennaio 1986, rep. 86987/42770, la cui copia è allegata alla presente sotto la lettera “G”. Con il contratto in questione la “***” e la “***”

“***” hanno concordato la locazione dell’immobile, previa l’“... obbligazione di acquistare l’immobile ...”, come riportato nell’articolo 4: pertanto, l’accordo tra le parti riguardava l’acquisto preventivo dell’immobile da parte della “***”. Nel verbale del 20 dicembre 1985, allegato all’atto, la società indicava tra le garanzie al contratto “... di acquistare dalla signora***”, domiciliata in Roma ... (omissis) ... l’immobile sopra descritto ...”. Si può quindi considerare come il contratto di leasing sia stato subordinato all’acquisto dell’immobile, avvenuta pochi giorni dopo da parte della “***”, che ha poi venduto alla stessa “***” l’immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 25 ottobre 2024, sono risultate le formalità sul conto della società esecutata, che vengono di seguito riportate; l'esito integrale dell'ispezione ipotecaria viene allegato alla presente sotto la lettera "**H**".

Trascrizioni

Atto tra vivi - Fusione di società per incorporazione

Titolo: Atto notarile pubblico del 30 novembre 2009, rep. 657/407

Rogante: Notaio Valerio Vanghetti di Roma

Trascritto a Roma il 15 dicembre 2009, reg. gen. 165562, reg. part. 91168

A favore: ***

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 ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 471, particella 103, subalterno 54, natura A/10 - Uffici e studi privati, consistenza -, indirizzo Via di Porta Pinciana, n. civico 4.

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 18 aprile 2023, rep. 735/2023

Rogante: U.N.E.P. - Tribunale di Roma

Trascritto a Roma il 17 maggio 2023, reg. gen. 61352, reg. part. 44604

A favore: "Solution Bank S.p.A.", con sede in Forlì (FO), C.F. 03374640401, 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 ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 471, particella 103, subalterno 54, natura A/10 - Uffici e studi privati, consistenza 19 vani, indirizzo Via di Porta Pinciana, n. civico 4, piano 2.

Iscrizioni

Ipoteca conc. amministrativa - Riscossione

Titolo: Altro atto del 18 giugno 2019, rep. 14004/9719

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Iscritta a Roma il 19 giugno 2019, reg. gen. 73122, reg. part. 13239

A favore: "Agenzia delle Entrate - Riscossione", con sede in Roma (RM), C.F. 13756881002, 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 ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 471, particella 103, subalterno 54, natura A/10 - Uffici e studi privati, consistenza 19,0 vani.

Ipoteca conc. amministrativa - Riscossione

Titolo: Altro atto del 28 marzo 2022, rep. 18853/9722

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Iscritta a Roma il 29 marzo 2022, reg. gen. 39121, reg. part. 7383

A favore: "Agenzia delle Entrate - Riscossione", con sede in Roma (RM), C.F. 13756881002, 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 ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 471, particella 103, subalterno 54, natura A/10 - Uffici e studi privati, consistenza 19,0 vani.

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni, per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sono state eseguite ulteriori ispezioni ipotecarie sul conto del dante causa della società esecutata, ovvero la "***". Di seguito si riportano le formalità, rinvenute sul conto di quest'ultima, aventi ad oggetto gli immobili oggetto di esecuzione. L'esito integrale dell'ispezione è inoltre allegato alla presente sotto la lettera "**I**".

Trascrizioni

Atto tra vivi - Contratto di locazione finanziaria

Titolo: Atto notarile pubblico del 21 gennaio 1986, rep. 86987

Rogante: Notaio Antonio Maria Marocco di Roma

Trascritto a Roma il 20 febbraio 1986, reg. gen. 18842, reg. part. 14062

A favore e contro: ***

Contro e a favore: ***

Corpo della trascrizione: "... La Concedente ed il conduttore convengono ed accettano reciprocamente di stipulare come con il presente atto stipulano un contratto di leasing immobiliare (di seguito definito "contratto) ... (omissis) ... La concedente ed il conduttore danno atto ed occorrendo convengono che il presente contratto è parte di una più complessa pattuizione tra loro intervenuta, che comprende l'impegno della concedente di acquistare l'immobile sito in Comune di ROMA quale indicato nell'allegato "C". ARTICOLO 3 OGGETTO DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA Per oggetto della locazione finanziaria ai fini del presente contratto, si intende l'immobile sito in Comune di Roma e precisamente: nello stabile sito in via di Porta Pinciana n. 4, posto alle coerenze generale a Nord con il fabbricato di via Porta Pinciana n. 6 di proprietà *** o aventi causa; ad Ovest con la via Porta Pinciana; a Sud e Sud-Est con il fabbricato di via Porta Pinciana n. 2 angolo via Ludovisi n. 49 di proprietà *** o aventi causa ed *** *** ; ad Est con terrapieno di sostegno della rampa d'accesso alla *** di proprietà *** od aventi causa, salvo altri; - al primo piano (sopra il mezzanino) ufficio aente accesso principale dalla scala A ed un accesso secondario dalla scala B, derivato dall'unione con trasformazione di due alloggi contigui distinti con i nn. int. 2 e int. 3, composto da 14 vani, un ingresso, un locale segreteria, una cucina e 5 servizi oltre disimpegni e corridoio ... (omissis) ... coerenti: ad Ovest via di Porta Pinciana e successivamente proseguendo in senso orario con proprietà *** od aventi causa, cortile, residua proprietà *** od aventi causa, cortile, residua proprietà *** od aventi causa, cortile, albergo *** e proprietà *** od aventi causa. La porzione immobiliare in oggetto attualmente risulta ancora censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma, per una consistenza che non tiene conto delle variazioni intervenute, alla partita 12684 in ditta *** ***

*** con le seguenti indicazioni: Foglio 471 mappale 103 sub. 3, via di Porta Pinciana 4, P2-S1, zona censuaria I-a, categoria A/2, classe 4, vani 10; Foglio 471 mappale 103 sub. 4, via di Porta Pinciana 4, P2-S1, zona censuaria I, categoria A/2, classe 4, vani 11. Con la precisazione che in data 24 aprile 1980 sono state presentate denunce (denunce, ndr) di variazione per scorporo di una porzione degli alloggi 2 e 3 rispettivamente con i nn. 438 e 439 e che ---- per la fusione dei due alloggi

in un'unica unità immobiliare destinata ad ufficio, con scorporo delle cantine è stata presentata denuncia di variazione con scheda registrata il 9 dicembre 1985 al n. 123761 ...".

Atto tra vivi - Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 18 dicembre 1990, rep. 163919

Rogante: Notaio Domenico Zecca di Roma

Trascritto a Roma il 29 dicembre 1990, reg. gen. 111862, reg. part. 64603

A favore: "***

Contro: "***

Corpo della trascrizione: "... Si chiede la trascrizione dell'atto a rogito notaio dr. DOMENICO ZECCA di Roma del 18 dicembre 1990, Rep. n. 163919 ... (omissis) ... mediante il quale la***

*** vendeva e trasferiva in piena proprietà alla ***

" che acquistava, per il prezzo regolato come in atto, la seguente porzione del fabbricato sito in Roma, alla via di Porta Pinciana, civico 4, e precisamente: - appartamento al piano primo oltre il rialzato della scala A; ovvero della scala a mano sinistra entrando nel portone dell'edificio, distinto con i numeri interni 2 e 3; tale appartamento si compone di quattordici camere ed accessori confina con proprietà*** , appartamenti 3 e 2 della scala B, Albergo* *** via di Porta Pinciana, salvo altri ed è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita n. 12684, foglio 471, tra la maggior consistenza dei numeri 1093 sub 3 e 103 sub 4, consistenza da variare e da attribuire all'unità immobiliare venduta giusta schede du (di, ndr) variazione registrate presso l'U.T.E. di Roma il 24 aprile 1980 ai numeri 438 e 439 e il 9 dicembre 1985 al n. 123761 ...".

Si segnala come nella presente nota di trascrizione il codice fiscale della *** sia

indicato come*** , mentre nella nota di trascrizione del 1986, di cui al n. 14062 di formalità, relativa alla pubblicizzazione del contratto di leasing con la stessa *** venga riportato il codice fiscale***

Atto giudiziario - Decreto di sequestro preventivo

Titolo: Disposizione di sequestro preventivo, 3844/93 R.G.N.R. e 507/93 R.M.C.

Rogante: Giudice per le Indagini Preliminari

Trascritto a Roma il 27 ottobre 1993, reg. gen. 69733, reg. part. 38059

Contro: "***

Corpo della trascrizione: "... Disposizione del sequestro preventivo del Giudice per le indagini preliminari del Tribunale di Roma Nr. *** C. del seguente immobile: sito in ROMA, alla Via di Porta Pinciana, civico 4, e precisamente: - appartamento al piano primo oltre il rialzato della scala A, ovvero della scala a mano sinistra entrando nel portone dell'edificio, distinto con i numeri interni 2 e 3; tale appartamento si compone di quattordici camere ed accessori, confina con proprietà*** , appartamenti 3 e 2 della scala B, Albergc*** via di Porta Pinciana, salvo altri ed è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita n. 12684, foglio 471, tra la maggior consistenza dei numeri 1093 sub 3 e 103 sub 4, consistenza da variare e da attribuire all'unità immobiliare venduta giusta schede di variazione registrate presso l'U.T.E. di Roma il 24 aprile 1980 ai numeri 438 e 439 e il 9 dicembre 1985 al n. 123761 ...".

Annotazione presentata il 15 marzo 1999, reg. part. 951 - Ordinanza di dissequestro

Annotazione a trascrizione - Ordinanza di dissequestro

Titolo: Atto giudiziario del 19 febbraio 1999, 11173/97

Rogante: Tribunale penale

Annotato a Roma il 15 marzo 1999, reg. gen. 18066, reg. part. 951

A favore (come nella formalità originaria): "Finanze dello Stato", con sede in Roma (RM), C.F. 00000000123.

Contro (come nella formalità originaria): "***

), C.F.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 471, particella 103, subalterno 3, natura A – Appartamento, consistenza -, indirizzo Via di Porta Pinciana, n. civico 4, scala A, piano 1;

Immobile n. 2: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 471, particella 103, subalterno 4, natura A – Appartamento, consistenza -, indirizzo Via di Porta Pinciana, n. civico 4, scala A, piano 1.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Titolo: Atto notarile pubblico del 12 gennaio 2009, rep. 51907/26391

Rogante: Notaio Alberto Politi di Roma

Iscritta a Roma il 14 gennaio 2009, reg. gen. 4261, reg. part. 1426

A favore: "Sedicibanca S.p.A.", con sede in Roma (RM), C.F. 00399700582, 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;

Debitori non datori di ipoteca: ***

Unità negoziale n. 1:

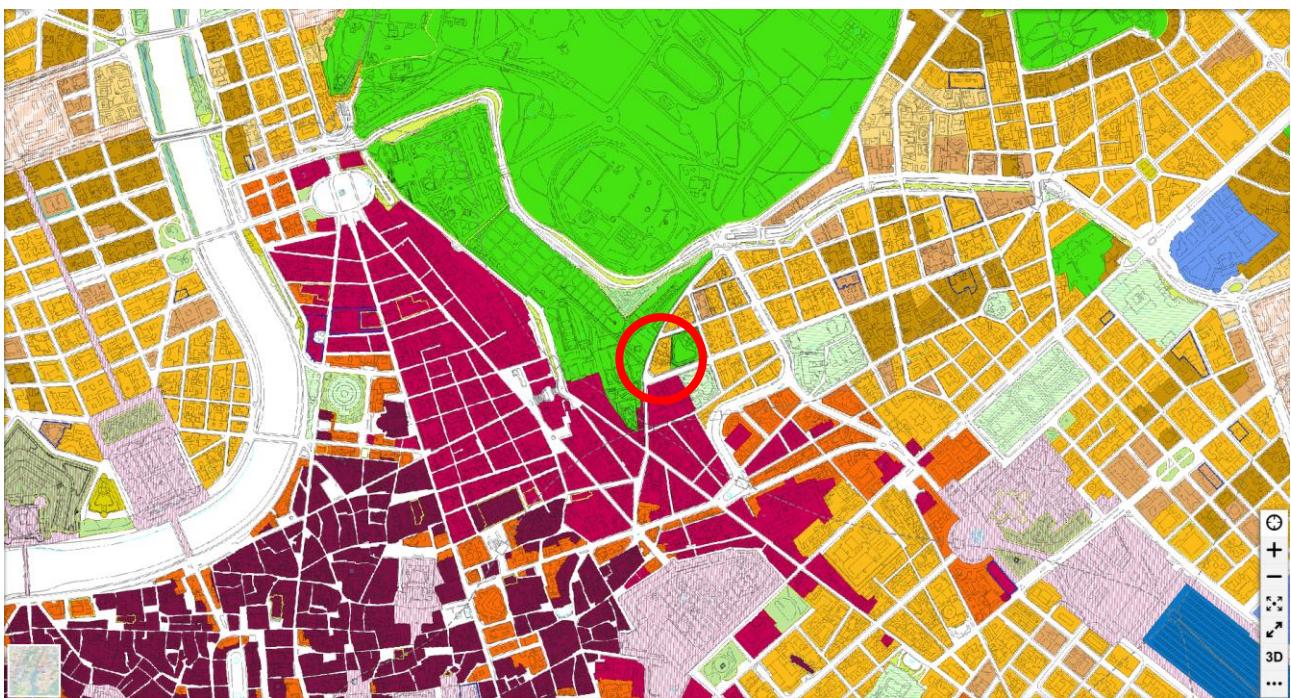
immobile n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 471, particella 103, subalterno 54, natura A/10 – Uffici e studi privati, consistenza 19,0 vani.

Per i dati relativi alla trascrizione dell'atto a rogito del Notaio Vanghetti di Roma del 30 novembre 2009, rep. 657/407, in virtù del quale la *** è stata incorporata nella ***

*** , si rimanda all'elenco delle formalità riportato sul conto della ***

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso il portale del Comune di Roma, a mezzo della piattaforma "Sistema Informativo Territoriale – NIC (Nuova Infrastruttura Cartografica)" in data 13 gennaio 2025 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, secondo le previsioni del 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 ...*", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 471, con la particella 103, ricade in: Sistemi e Regole – Città storica – Tessuti di espansione otto/novecentesca ad isolato – T4



Città storica – Tessuti di espansione otto/novecentesca ad isolato – T4

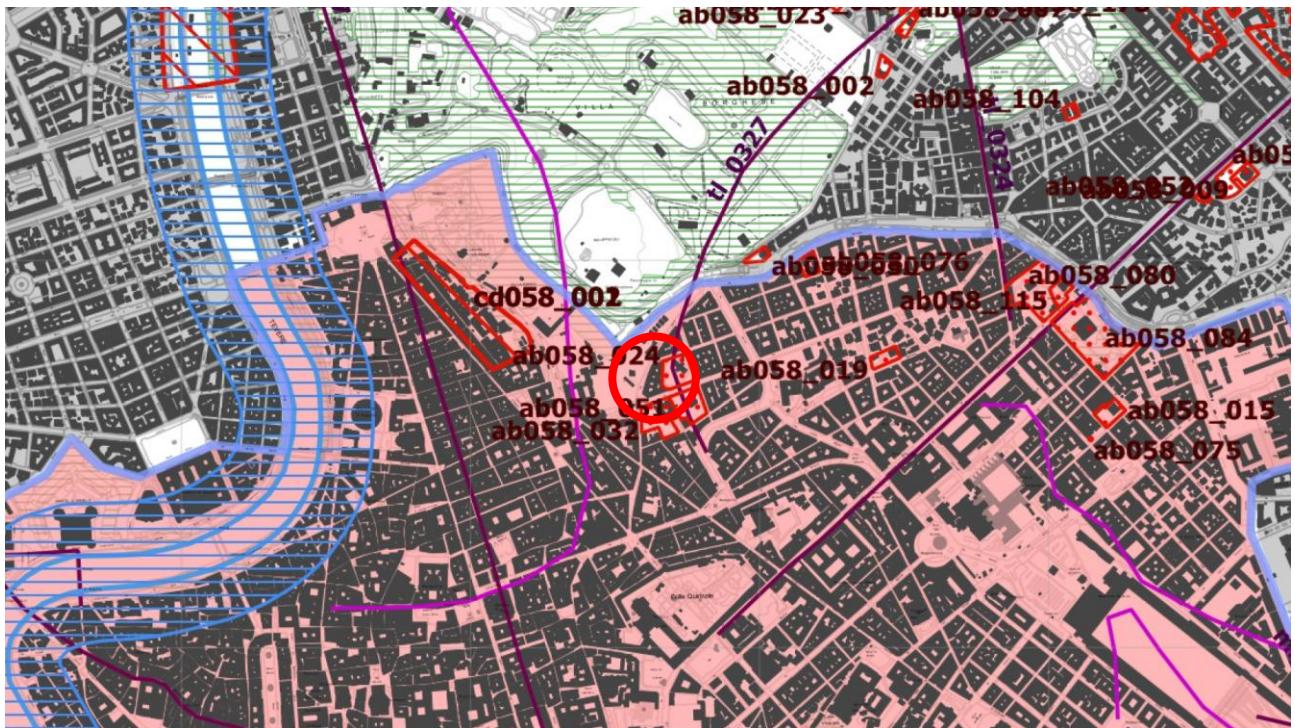
Rete ecologica e Carta per la qualità: nessuna prescrizione.

Inoltre, secondo gli strumenti urbanistici sovraordinati, l'edificio identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 471, con il numero di particella 103, risulta interessato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 5/2021: PTPR Tav. A – Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto



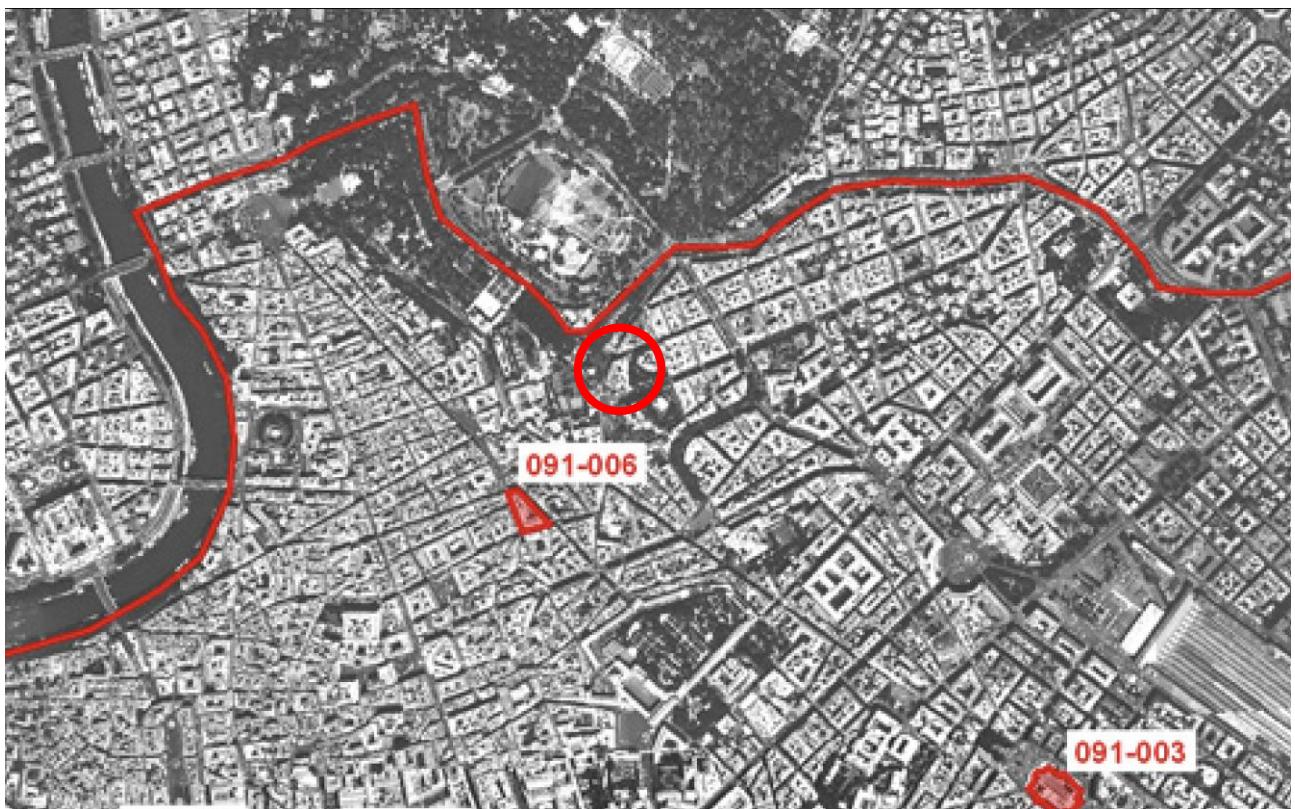
PTPR Tav. A

PTPR Tav. B – Insiemimenti urbani storici e relativa fascia di rispetto



PTPR Tav. B

L'immobile è inoltre ricompreso nel perimetro del patrimonio mondiale dell'UNESCO di cui al centro storico di Roma, di cui alla Delibera n. 62/2016 del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Capitolina, relativa alla *“Gestione del Sito UNESCO Centro Storico di Roma, le proprietà extraterritoriali della Santa Sede nella città e San Paolo fuori le Mura”*.



Perimetro UNESCO – Delibera 62/2016

Al fine di verificare se per l'immobile sono stati emessi dei decreti di tutela di cui alla seconda parte del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, è stata trasmessa, alla competente Soprintendenza Speciale di Roma – Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, una richiesta in merito, la cui risposta risulta allegata alla presente sotto la lettera “J”.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La costruzione dell'edificio è avvenuta in data antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle ricerche eseguite, presso l'Archivio Storico Capitolino, non sono stati rinvenuti gli estremi del certificato di agibilità dell'edificio, del quale però non si esclude l'esistenza: ad ogni modo, come si dirà successivamente, questo può considerarsi superato a seguito degli interventi realizzati.

In considerazione dell'epoca di costruzione del fabbricato, sono stati eseguiti diversi accessi presso l'Archivio Storico Capitolino, presso il quale sono detenuti i fascicoli dei progetti approvati fino al 1930/1931: dalle ricerche eseguite è emerso come il fabbricato che comprende l'edificio è stato realizzato in virtù della deliberazione di Giunta del 5 agosto 1886, n. 55717/1886, con la quale il

*** è stato autorizzato la costruzione di "... un isolato composto di tre casamenti nell'area di sua proprietà sulla Via di porta Pinciana ...". Nel fascicolo era inoltre presente un elaborato grafico, che ritrae tutti e tre gli edifici realizzati in virtù di detta deliberazione n. 55717/1886, ovvero il fabbricato all'angolo tra via Lombardia e Via di Porta Pinciana, l'edificio che ricomprende l'immobile in oggetto e il fabbricato all'angolo tra Via di Porta Pinciana e Via Ludovisi, ovvero quello che attualmente ospita l'hotel

*** : detto elaborato grafico riguarda il solo piano terra, ma può essere considerato valido limitatamente alla struttura dell'edificio, che si ripete per tutti i piani poiché in muratura portante. Di seguito si riporta detto stralcio, nel quale l'edificio in argomento è rettangolo di colore grigio.



Elaborato grafico di cui al progetto n. 55717/1886

Ad ogni modo, lo stato dei luoghi come rappresentato nell'elaborato di cui sopra è stato interamente superato dalle opere realizzate in assenza di titolo e per le quali, nel 1986, è stata trasmessa, all'Ufficio Condono Edilizio, la domanda di sanatoria edilizia registrata al protocollo n. 86/134187: dalla presa visione del fascicolo, si relaziona quanto segue.

La domanda in questione è stata presentata, in data 25 giugno 1986, dalla sig***, in qualità di proprietaria degli immobili: con una sola istanza è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria per 4 distinti interventi edilizi.

Con il sottonumero 86/134187/001 si è inteso richiedere il titolo abilitativo in sanatoria per delle opere ultimate nel 1972, quantificate inizialmente in ragione di 195,76 mq di superficie utile e riconducibili alla tipologia d'abuso n. 4 della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero il mutamento d'uso e la ristrutturazione eseguiti nell'interno 2.

Con il sottonumero 86/134187/002 si è inteso richiedere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per delle opere ultimate nel 1979, quantificate inizialmente in ragione di 178,68 mq di superficie utile e riconducibili alla tipologia d'abuso n. 4 della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero il mutamento d'uso e la ristrutturazione eseguiti nell'interno 3.

Con il sottonumero 86/134187/003 si è inteso richiedere il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per delle opere ultimate nel 1983, quantificate inizialmente in ragione di 9,13 mq di superficie utile e riconducibili alla tipologia d'abuso n. 1 della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero la realizzazione di un solaio di calpestio e uno di copertura in parte della preesistente chiostrina interna, al fine di mettere in comunicazione i preesistenti interni 2 e 3.

Con il sottonumero 86/134187/004 si è inteso richiedere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per l'immobile ubicato al quarto piano della scala "B" e distinto dal numero interno 6, che pertanto non interesserà la presente relazione.

A seguito della documentazione prodotta dall'istante, come relazioni tecniche, perizie giurate, idoneità statica, documentazione fotografica e quant'altro previsto dalla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, sono state rilasciate diverse concessioni edilizie in sanatoria, registrate al n. 379880/2016 e 379881/2016, entrambe del 6 ottobre 2016, oltre alla concessione in sanatoria n. 379924/2016 del 10 ottobre 2016: la prima, relativa all'interno 2, autorizza una superficie di 184,32 mq di superficie utile, la seconda, relativa all'interno 3, una superficie utile di 172,16 mq e la terza, relativa alla porzione ad oggi adibita a corridoio, realizzata nella preesistente chiostrina, una superficie utile di 5,69 mq. Copia delle concessioni edilizie in sanatoria n. 379880/2016, 379881/2016 e n. 379924/2016 risulta allegata alla presente sotto la lettera "**K**". Così come esposto precedentemente, poiché l'immobile ha subito delle modifiche a livello di conformazione e destinazione d'uso, si può affermare come, anche nell'ipotesi in cui sia stato rilasciato il certificato di abitabilità, questo non sarebbe più valido, limitatamente all'immobile oggetto di esecuzione, a causa degli interventi ivi realizzati.

Occorre precisare che su tutte e tre le concessioni edilizie in sanatoria viene riportato che le stesse vengono rilasciate sulla base di quanto dichiarato e di quanto rappresentato nella scheda catastale n. 122863.1/2008, che corrisponde all'ultima planimetria in atti per l'immobile in oggetto: di seguito si riporta un elaborato grafico, redatto sulla base della menzionata planimetria, sulla quale sono state indicate, con diversi retini, le superfici interessate da ogni domanda di condono. Si precisa che, non essendo stati rinvenuti elaborati grafici in nessuno dei tre fascicoli, l'elaborato grafico da prendere a riferimento per la valutazione circa la legittimità edilizia del bene consiste proprio nella scheda catastale in argomento.

Poiché l'ultimo titolo edilizio avente ad oggetto l'immobile consiste nelle tre concessioni edilizie in sanatoria, che fanno riferimento proprio alla scheda catastale registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al prot. RM1536200/2008 (n. 122863.1/2008), le difformità che sono riscontrabili sono le medesime già esposte nel paragrafo "Corrispondenza catastale", ovvero la presenza di un'asola nel solaio che rende accessibile, con tutta probabilità poiché

il sottoscritto non è stato posto in condizione di potervi accedere, una porzione dell'immobile, o forse l'intero immobile, ubicato al piano inferiore. Ulteriori incongruenze consistono nella presenza di incavi non rappresentati e nella chiusura di incavi graficizzati nella planimetria. È inoltre presente la muratura che delimita la doccia, non indicata nella planimetria in questione. Come già precedentemente indicato, è stata reperita copia dell'atto a rogito del Notaio Marrocco di Torino del 1986, relativo al contratto di leasing tra ***

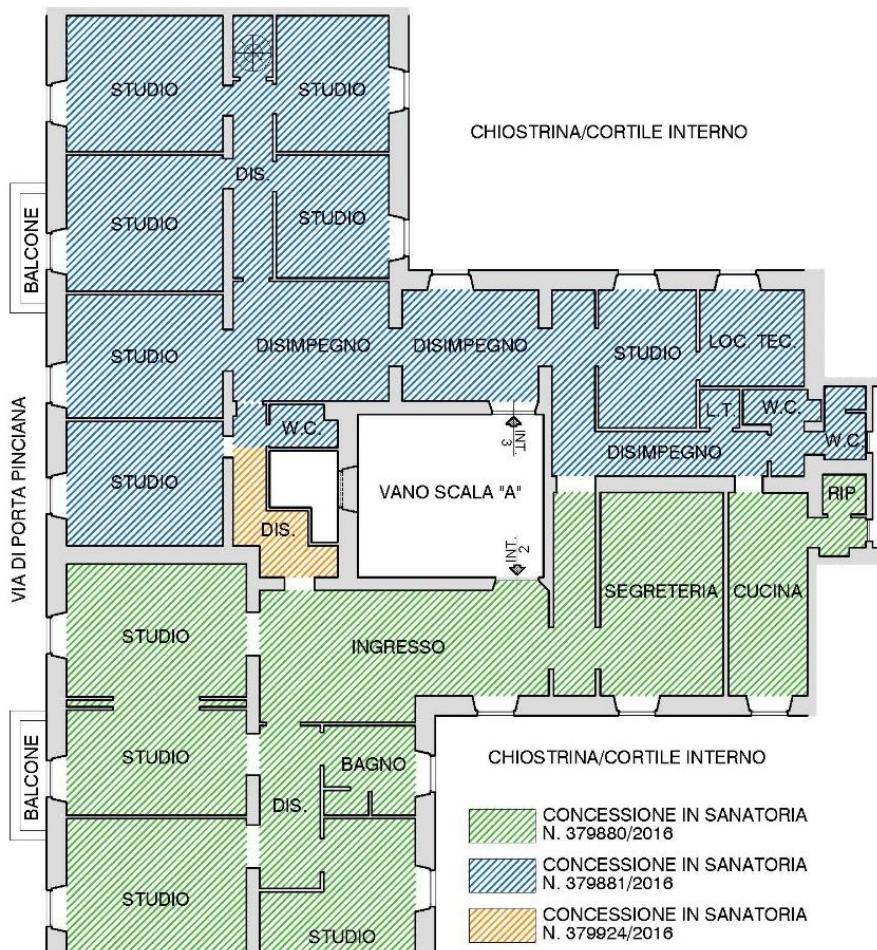
al quale è allegata una perizia giurata del 1985, attestante

lo stato dei luoghi: dalla descrizione dello stesso l'immobile sembrerebbe nella medesima conformazione riportata nella scheda catastale allegata alle concessioni edilizie in sanatoria. Della possibilità di regolarizzare o meno tali interventi si dirà meglio nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non si è a conoscenza dell'esistenza di un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità per l'immobile;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico o idrico.

Durante il corso del sopralluogo è stata chiesta alla parte esecutata la documentazione comprovante la conformità degli impianti idrici, termici ed elettrici installati all'interno della porzione oggetto di esecuzione, che non è stata fornita. Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, non è stata fornita la documentazione necessaria per la sua redazione, motivo per cui il sottoscritto non è stato posto in condizione di depositare presso la Regione Lazio tale Attestato. Ad ogni modo, detto Attestato, stando a quanto indicato nel contratto di locazione di cui si è parlato nel precedente paragrafo



"Stato di occupazione", dovrebbe essere allegato allo stesso e pertanto, poiché stipulato nel 2015, probabilmente detto Attestato, qualora esistente, è ancora in corso di validità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda eventuali vincoli od oneri condominiali, si rimanda a quanto già esposto nel precedente paragrafo "Parti comuni", con particolari riferimenti alle servitù di passaggio presenti sulla chiostrina condominiale e sulla scala d'accesso alla terrazza. Per ulteriori vincoli si rimanda, per i motivi già esposti, alla documentazione allegata alla presente e ricevuta in data odierna dall'amministrazione del condominio.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Verrà predisposto un lotto unico poiché, nonostante l'attuale stato dei luoghi sia il prodotto di un intervento di fusione di due preesistenti unità immobiliari, la conformazione rinvenuta durante il corso del sopralluogo è concessa nella sua interezza in locazione, in forza di un contratto opponibile alla Procedura, come già esposto nel paragrafo "Stato di occupazione".

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

Bene n. 1 – Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via di Porta Pinciana, 4, ubicata al primo piano della scala "A" e distinta con i numeri interni 2 e 3, attualmente identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 471, particella 103, subalterno 54.

La presente Procedura Esecutiva, incardinata dalla "Solution Bank S.p.A.", già "Credito di Romagna S.p.A.", in forza dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 17 maggio 2023, reg. gen. 61352, reg. part. 44604, ha ad oggetto, riportando testualmente quanto ivi descritto, "*... i seguenti beni, di proprietà della***
di cui fornisce e sottoscrive la seguente descrizione: 'Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel
Comune di Roma, Via di Porta Pinciana, 4, distinta al NCEU di detto Comune al foglio 471 con il mappale
103 sub 54, A/10' ...*".

A seguito del sopralluogo effettuato è emerso come l'immobile oggetto di esecuzione consista in un'unità immobiliare, allo stato dei luoghi adibita ad ufficio, con affaccio principale su Via di Porta Pinciana e relativi affacci sulla chiostrina interna. Come già meglio esposto, il bene è direttamente comunicante con il sottostante immobile, o una porzione di esso, che non è stata resa accessibile da parte dei conduttori, motivo per cui non se ne conosce la destinazione d'uso, la conformazione o lo stato di occupazione e/o manutenzione. Pertanto, non sarà possibile relazionare in merito.

L'edificio che ricomprende l'immobile oggetto di esecuzione è situato nel quadrante centrale del territorio comunale, nel perimetro di competenza del I Municipio (ex I Municipio), più precisamente nel Rione XVI – Ludovisi, ricompreso in un isolato costituito dall'edificio in questione e dal casinò dell'Aurora di Villa Ludovisi, delimitato a nord da Via Lombardia, ad est da Via Aurora, a sud da Via Ludovisi e ad ovest da Via di Porta Pinciana.

Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è caratterizzato da fabbricati realizzati all'incirca durante la seconda metà del 1800: i primi riferimenti arrivano dal 1600, durante il quale la zona era, nella sua interezza, adibita a vigna e denominata appunto "Vigna Del Nero", unitamente al limitrofo

Casino dell'Aurora, trasferito al cardinal Ludovico Ludovisi nel 1622 che, successivamente, acquistando ulteriori lotti limitrofi procedette via via a definire quella che poi verrà definita "Villa Ludovisi". L'intera zona venne infine lottizzata nel 1883, in concomitanza dell'approvazione del Piano Regolatore Generale di Roma; nel 1885 iniziarono le procedure per tracciare le strade, ovvero, ad esempio, le attuali Via degli Artisti, Via di S. Isidoro e quant'altro.

Il contesto che circonda l'edificio è dunque composto da fabbricati realizzati a cavallo del 1900, con destinazione mista: già in aderenza al fabbricato che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è presente l'hotel *** mentre, come esposto precedentemente, a ridosso del fabbricato è presente l'ultimo manufatto originario della *** , ovvero il Casino dell'Aurora o Casino *** . Nelle vicinanze molti degli edifici sono adibiti ad ufficio e/o studi professionali, mentre praticamente tutti ospitano, a causa della forte vocazione commerciale della zona, unità adibite alla somministrazione di servizi di ogni genere: per tale motivo, la zona risulta ben fornita di ogni attività, da quella di vicinato, come bar e ristoranti, a quella secondaria, come istituti bancari, palestre e farmacie.

Si precisa che, ai fini del giudizio di stima e quindi dell'individuazione del più probabile valore di mercato, non verrà presa in considerazione la porzione annessa dal livello sottostante, poiché non ne è stata presa visione; quindi, non si è a conoscenza né della sua consistenza, tantomeno del suo stato di manutenzione e/o della sua destinazione d'uso.

L'immobile oggetto di esecuzione, limitatamente alla porzione rappresentata nella relativa planimetria, risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 471, particella 103, subalterno 54, rendita catastale € 24.826,08, zona censuaria 1, categoria A/10 – Uffici e studi privati, classe 7°, consistenza 19 vani, Via di Porta Pinciana, 4, scala "A", piano 2°, int. 2/3, superficie totale 453 mq.

L'immobile oggetto di esecuzione viene posto in vendita per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie.

Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione sono state eseguite delle ricerche, finalizzate al reperimento di immobili posti in vendita, presso agenzie immobiliari e/o siti internet specializzati, aventi caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di esecuzione. A tal fine è stata rinvenuta, presso uno dei menzionati siti internet specializzati nelle compravendite, un'inserzione,

riguardante un'unità immobiliare che presenta caratteristiche simili al bene d'interesse. Di seguito si riporta la relativa inserzione.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie.

Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'abitazione in oggetto, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione sono state eseguite delle ricerche, finalizzate al reperimento di immobili posti in vendita, presso agenzie immobiliari e/o siti internet specializzati, aventi caratteristiche simili a quelle del complesso immobiliare oggetto di esecuzione. A tal fine è stata rinvenuta, presso uno dei menzionati siti internet specializzati nelle compravendite, un'inserzione, riguardante un immobile che presenta caratteristiche simili agli immobili in interesse. Di seguito si riporta la relativa inserzione:

Descrizione

riferimento: 1642/st

PRESTIGIOSO PIANO ALTO CON AMPIA BALCONATA PERIMETRALE

Veneto (Via Ludovisi) MERAVIGLIOSO e PRESTIGIOSO piano ALTO di ALTISSIMA RAPPRESENTANZA con AMPIA BALCONATA abitabile e SPLENDIDI AFFACCI APERTI e molto luminosi, SOFFITTI ALTI 5,5 MT, in stabile signorile d'epoca con PORTIERE, ampio ingresso, salone doppio con camino, 8 ampie camere, 3 servizi, ripostiglio. Locato con ALTISSIMA RENDITA DI € 60.000 ANNUI con scadenza a marzo del 2027.

(***)

Note:

L'immobile attualmente è accatastato A/10 (ufficio) ma nasce come abitazione e quindi è facilmente ripristinabile, si trova nel cuore del centro storico a due passi da Via Veneto e Villa Borghese, precisamente in Via Ludovisi. E' posto al 3° piano di uno stabile d'epoca con servizio di portineria ed ascensore, la proprietà gode di meravigliosi affacci esterni su via e di un'ampia balconata abitabile. Internamente è composto da un ampio ingresso, salone doppio con camino, 3 camere, 3 servizi, terrazzo perimetrale e ripostiglio. Attualmente è locato ad € 60.000 annui ed è adibito ad uso ufficio, con scadenza a marzo del 2027.

Caratteristiche

Tipologia

Appartamento / Intera proprietà / Classe immobile media

Contratto

Vendita / Immobile a reddito

Piano 3

Piani edificio 5

Ascensore Sì

Superficie 400 m²

Locali 5+

Camere da letto 8

Cucina abitabile

Bagni 3

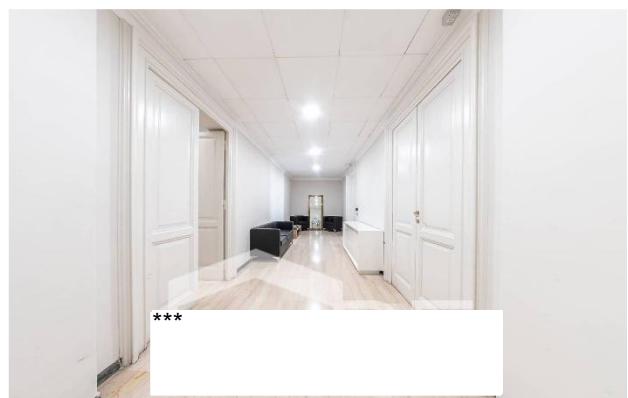
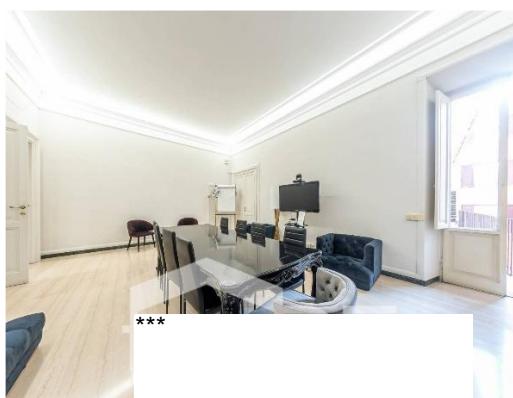
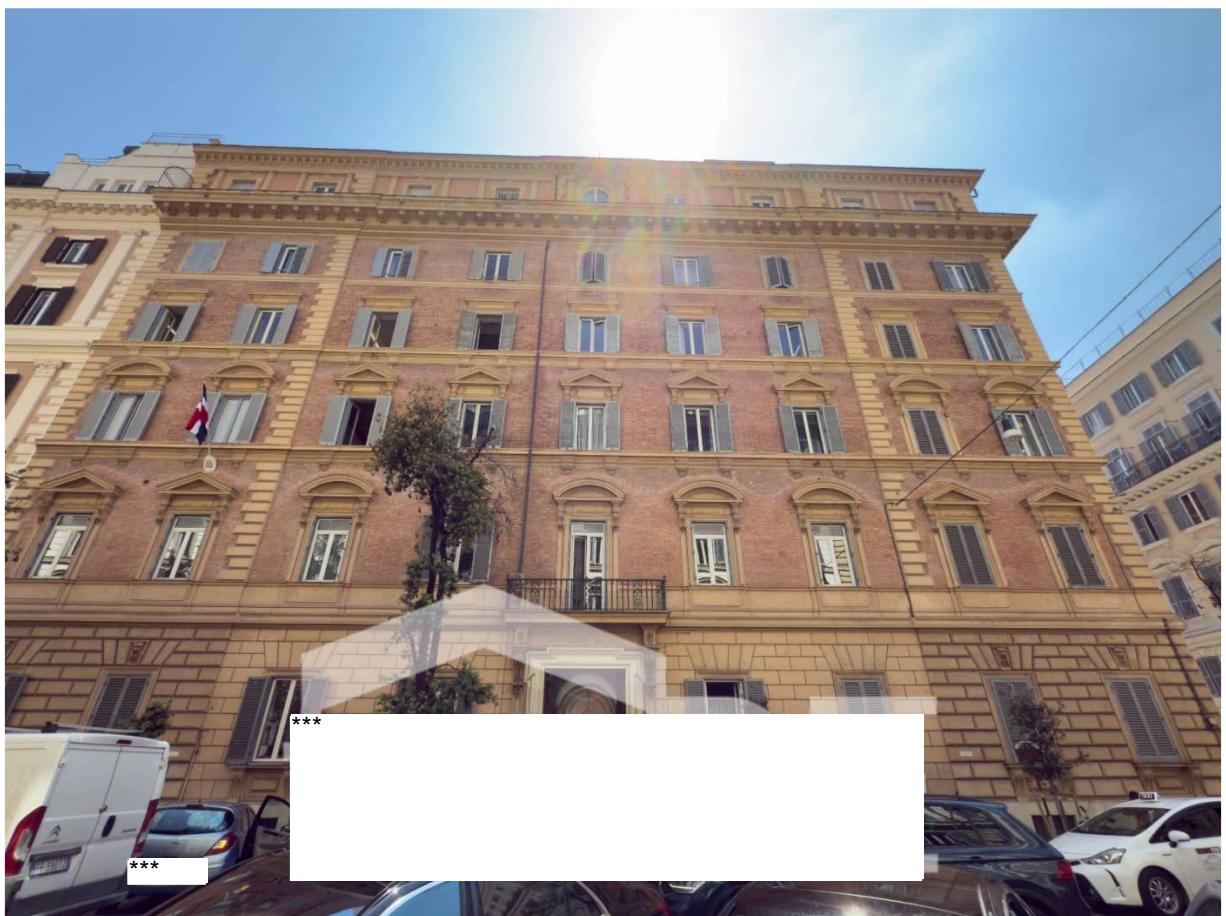
Arredato No

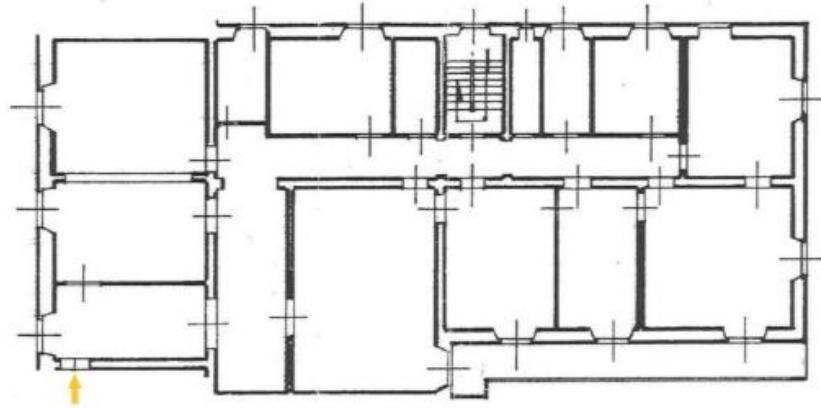
Balcone Sì

Terrazzo Sì

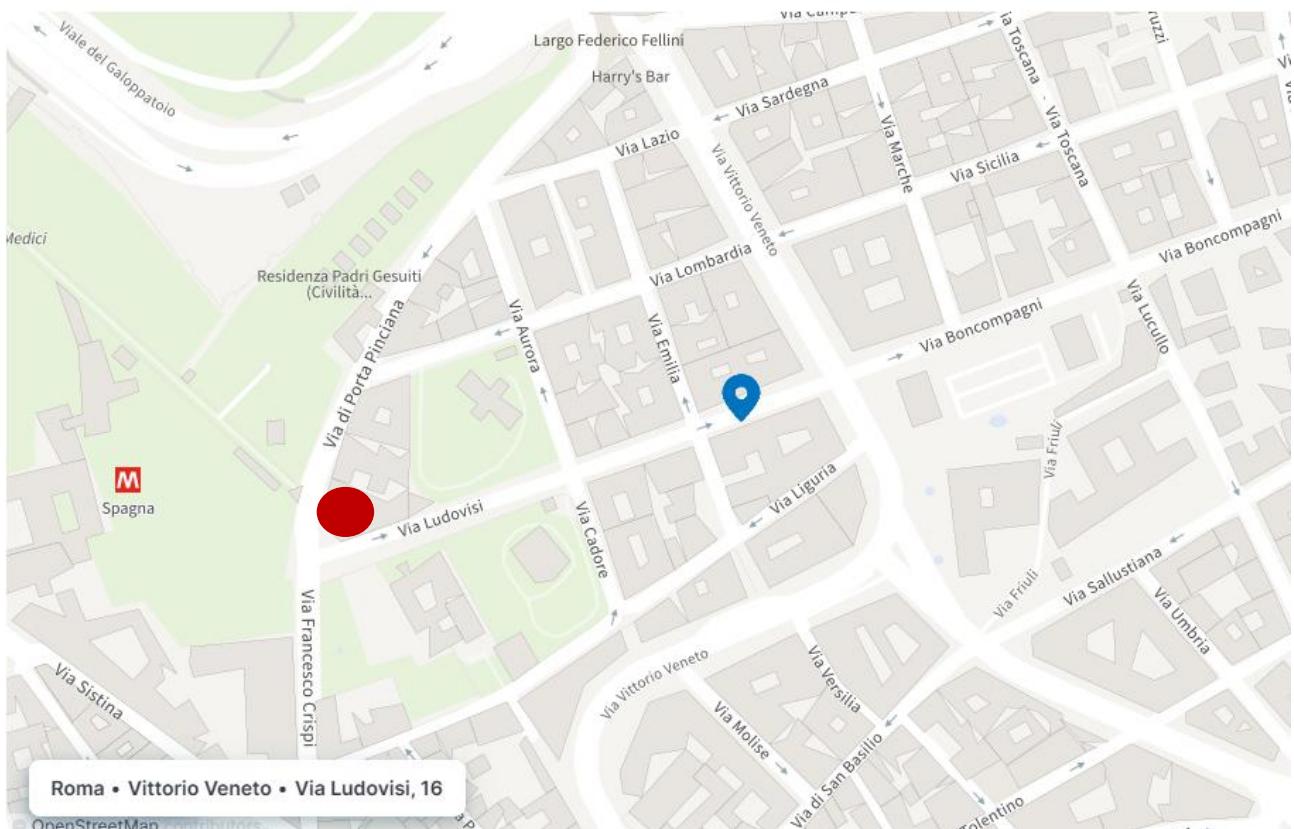
Riscaldamento Centralizzato, ad aria, alimentazione elettrica

Climatizzazione Autonomo, freddo/caldo





Alcune delle fotografie presenti nell'inserzione



Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto dell'inserzione

Le caratteristiche che accomunano i due immobili consistono, in primo luogo, come evidente confrontando le fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza” con quelle dell'inserzione, nell'ubicazione nello stesso contesto edilizio.

Alcune caratteristiche (affaccio, maggior pregi, finiture, esposizione) dell'immobile da valutare fanno sì che rispetto all'immobile dell'inserzione venga considerato un incremento del 10%. Pertanto il valore di euro 1.990.000,00 viene considerato per euro 2.189.000,00. Tuttavia tenendo in considerazione il fatto che l'annuncio è stato pubblicato solamente il 19 settembre 2025 e quindi il

prezzo ancora non si è formato sul mercato, oltre alle trattative che intercorrono tra le parti fino al momento della sottoscrizione del preliminare di compravendita, durante le quali il prezzo iniziale subisce un ribasso medio del 5%, tale valore può essere meglio individuato in ragione di € 2.079.550,00 (€ 2.189.000,00 - 5%).

Una volta ricavato l'importo per il quale l'immobile oggetto dell'inserzione verrebbe compravenduto, ovvero € 2.079.550,00 è possibile individuare l'importo, questa volta espresso in €/mq, al quale lo stesso verrebbe compravenduto: detto valore è pertanto pari a 5.198,87 (€ 2.079.550,00/mq 400). L'importo individuato si attesta pienamente nell'intervallo individuato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito "OMI"), i cui valori sono attestati, per il 2° semestre del 2024, tra euro 3.900,00 e euro 5.800,00. Di seguito si riportano i valori OMI pubblicati per il secondo semestre del 2024.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Centrale/LUDOVISI (via Veneto)

Codice zona: B25

Microzona: 7

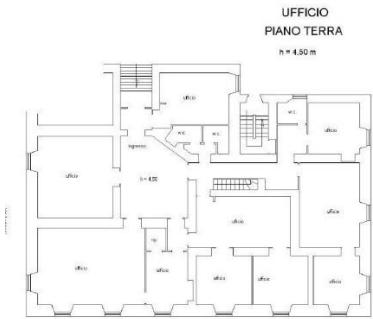
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<i>Uffici</i>	<i>Normale</i>	3.900	5.800	<i>L</i>	20,5	29	<i>L</i>

Applicando l'importo a mq individuato, ovvero €/mq 5.198,87 (arrotondato a euro/mq 5.200,00), alla superficie commerciale dell'immobile, meglio individuata in precedenza in ragione di mq 495,21, è possibile determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione, che risulta quindi pari ad **€ 2.575.092,00** (€/mq 5.200,00 x mq 495,21). Al fine di verificare ulteriormente la coerenza dell'importo a mq individuato, è stato preso in considerazione anche un immobile sito nelle immediate vicinanze, con caratteristiche similari sia per superficie che per caratteristiche recentemente aggiudicato all'asta per l'importo di euro 1.600.000,00 per mq. 400 di superficie (riferimento inserzione: PR_ZE-025-04).





La differenza tra i due importi è dovuta dal fatto che, mentre il primo è messo sul libero mercato, il secondo è stato oggetto di un'asta a seguito della quale è stato aggiudicato, con dei probabili ribassi. A riconferma del fatto, si evidenzia come, mentre il prezzo di mercato è stato individuato in €/mq 4.726,50, il valore di aggiudicazione dell'asta è stato pari ad €/mq 4.000,00, pari ad un ribasso di circa il 15%, riconducibile alle riduzioni per l'assenza di garanzia per vizi.

Detto valore, quindi **€ 2.575.092,00**, sarebbe riconducibile all'immobile se fosse oggetto di compravendita in condizioni ordinarie: è pertanto opportuno operare le dovute aggiunte e detrazioni del caso. Dette correzioni, in ottemperanza del disposto dell'art. 568 c.p.c., vengono di seguito analiticamente esposte.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato precedentemente individuato, in considerazione del fatto che l'immobile è stato realizzato in virtù di un progetto approvato e poi oggetto di interventi, per i quali è stata presentata un'istanza di sanatoria edilizia, a seguito della quale sono state rilasciate 3 concessioni edilizie in sanatoria, ma, come già esposto, privo di un certificato di abitabilità che consideri abitabili gli immobili nella loro attuale conformazione.

Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato in merito all'assenza di garanzia per vizi è pari al 10% del valore sopra individuato, anche in considerazione della consistenza dell'importo, ad € 257.509,00 (€ 2.575.092,00 x 10%), nella quale devono considerarsi ricompresi inoltre costi relativi alla sanatoria e/o regolarizzazione di opere di cui si dirà nel paragrafo seguente.

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Così come già esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", l'immobile è sostanzialmente conforme agli ultimi titoli abilitativi rilasciati, ovvero le concessioni edilizie in sanatoria 379880/2016, 379881/2016 e n. 379924/2016, fatta eccezione per le difformità già elencate, ovvero delle modifiche sulle strutture portanti e la presenza di un'asola nel solaio, che ospita una scala che serve il livello sottostante, del quale non è stato possibile prendere visione.

Per tali difformità si rende opportuna, a giudizio del sottoscritto, la presentazione, presso il competente Municipio, di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per interventi di ripristino, così come definiti dal DPR 6 giugno 2001, n. 380, previa l'acquisizione di eventuali pareri preventivi presso gli enti preposti alla tutela di eventuali vincoli che gravano sull'edificio. Come già esposto, è stata trasmessa un'istanza alla Soprintendenza Speciale Ambiente Belle Arti e Paesaggio, finalizzata a verificare l'esistenza o meno di provvedimenti di tutela ai sensi della parte seconda del D. Lgs. 42/2004, a seguito della quale è stata ricevuta risposta di non esistenza allegata al presente elaborato sotto la lettera "N". Pertanto, andranno eseguite le opere necessarie per ripristinare lo stato dei luoghi alla situazione rappresentata nella planimetria allegata alle concessioni edilizie in sanatoria di cui sopra. Si precisa che i costi del ripristino delle aperture su muratura portante sono stati valutati sulla base della sovrapposizione del rilievo eseguito dal sottoscritto alla planimetria allegata alle concessioni edilizie in sanatoria di cui sopra, motivo per cui potrebbero essere oggetto di lievi variazioni.

Il costo vivo di tali interventi di ripristino è stato quantificato, sulla base del prezzario della Regione Lazio "Tariffa per le opere pubbliche edili e di impiantistica del Lazio - Edizione 2023", in ragione di € 16.054,44, nei quali sono ricompresi gli utili d'impresa, il costo degli oneri per la sicurezza di cui al D. Lgs. n. 81/2008, il trasporto a discarica dei materiali di risulta e gli importi da corrispondere alla discarica autorizzata. Di seguito si riporta il computo metrico in questione.

Computo metrico estimativo						
Tariffa	Descrizione	Costo unitario	Unità di misura	Quantità	Unità di misura	Importo
N.P.	Allestimento del cantiere	a corpo				1 500,00 €
A 3.01.8.b.	Demolizione di scale in acciaio	46,42	€/mq	2,85	mq	132,30 €
A 7.01.13.a.	Solaio composto in legno	293,48	€/mq	0,95	mq	278,81 €
A 7.03.04.	Massetto di sottofondo	29,19	€/mq	0,95	mq	27,73 €
A 7.03.08.	Rasatura autolivellante	36,98	€/mq	0,95	mq	35,13 €
A 14.01.23.a	Pavimento in listoncini di legno (parquet)	133,80	€/mq	0,95	mq	127,11 €
A 3.02.27	Smontaggio di porte e accantonamento	17,61	€/mq	13,34	mq	234,83 €
A 3.01.3.a.	Taglio a forza di muratura	315,39	€/mc	2,52	mc	794,78 €
N.P.	Demolizione di architravi	150,00	€/cad	6,00	cad.	900,00 €
A 21.01.111.e.	Architravi in legno	961,52	€/mq	4,98	mq	4 783,56 €
A 9.02.1.a.	Muratura di mattoni dello spessore superiore ad una testa	739,54	€/mc	2,52	mc	1 863,64 €
N.P.	Montaggio porte precedentemente rimosse	150,00	€/cad	6,00	cad.	900,00 €
A 12.01.2.a.	Intonaco grezzo o rustico	58,38	€/mq	10,08	mq	588,47 €
A 20.01.13.a.1.	Tinteggiatura di superfici interne	12,17	€/mq	10,08	mq	122,67 €
N.P.	Adeguamento impianto elettrico per eventuale separazione dalla zona annessa al livello sottostante	a corpo				3 000,00 €
A 3.03.1.a.	Tiro in alto dei materiali da posare e calo in basso dei materiali di risulta	32,02	€/mc	7,994	mc	255,97 €
A 3.03.5.a.	Carico e trasporto a discarica	36,66	€/ton	8,29	ton	303,87 €
A 3.03.7.c.	Costo per il conferimento dei rifiuti	24,80	€/ton	8,29	ton	205,57 €
TOTALE						16 054,44 €

All'importo così individuato devono aggiungersi quelli relativi al deposito della SCIA e della denuncia di variazione catastale, pari complessivamente ad € 500,00 in cifra tonda, nonché gli onorari del professionista incaricato della redazione della menzionata SCIA, della denuncia di variazione catastale, della direzione dei lavori, dell'eventuale coordinamento per la sicurezza, nei casi previsti dal D. Lgs n. 81/2008, della comunicazione di fine lavori, nonché delle ulteriori attività collaterali. Gli onorari del professionista incaricato possono essere quantificati, in cifra tonda, in ragione di € 8.000,00.

Sulla base di quanto fin qui esposto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare possono essere quantificati come segue:

Costo vivo delle opere	€	16.054,44	+
Diritti di deposito	€	500,00	+
Onorari del professionista	€	8.000,00	=
Oneri per la regolarizzazione edilizia	€	24.554,44	

Pertanto, l'importo da detrarre al valore precedentemente individuato, in merito alla regolarizzazione edilizia del bene, è pari ad € 24.554,44.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Non si ritiene opportuno operare detrazioni in merito allo stato d'uso e manutenzione dell'immobile poiché consono per la destinazione d'uso a cui è adibito.

STATO DI POSSESSO

Come già esposto nel precedente paragrafo "Stato di occupazione", l'immobile è occupato da soggetti terzi in virtù di un contratto avente data certa antecedente a quella della trascrizione del pignoramento, mentre per "l'atto di cessione di credito da canoni di locazione" risulta registrato ma non trascritto.

Pertanto, ai sensi dell'art. 2918 c.c., trattandosi di cessione di fitti non ancora scaduti per un periodo eccedente i tre anni in assenza di trascrizione lo stesso non sarebbe opponibile ai creditori pignoranti e intervenuti nell'esecuzione; infatti, le cessioni superiori ai tre anni non trascritte hanno effetto, in presenza di data certa anteriore al pignoramento come nel caso che qui trattasi, in ogni caso non oltre il termine di un anno dalla data del pignoramento stesso (notifica del 18/04/2023).

VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché a seguito della documentazione presa in visione non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Sulla base della documentazione di cui è stata ricevuta copia dall'amministrazione condominiale, nel consuntivo 2024 accorpato è riportato un importo da corrispondere al condominio pari ad € 11.219,89, che, sulla base di quanto ricevuto, dovrebbe far riferimento al periodo che va dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2024. Pertanto, si ritiene opportuno operare una detrazione pari ad € 11.219,89 al valore precedentemente individuato.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto, il più probabile valore di mercato della piena proprietà sull'unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via di Porta Pinciana, 4, ubicata al primo piano della scala "A" e distinta con i numeri interni 2 e 3, attualmente identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 471, particella 103, subalterno 54, può essere così individuato:

Valore di mercato	€	2.575.092,00	-
Assenza di garanzia per vizi	€	257.509,00	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	24.544,44	-
Stato d'uso e manutenzione	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	-
Spese condominiali insolute	€	11.219,89	=
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€	2.281.818,67	

pari in cifra tonda ad € 2.282.000,00 (euro duemilioniduecentottantaduemila/00)

Si precisa che, data la destinazione d'uso dell'immobile, non è possibile confermare se l'aggiudicazione del bene sarà o meno soggetta a regime IVA.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già più volte esposto all'interno dell'elaborato peritale, in un ambiente di ridotte dimensioni, ubicato nella zona sinistra dell'immobile, prendendo come riferimento Via di Porta Pinciana, è stata realizzata un'asola nel solaio, al fine di annettere una porzione dell'immobile al piano sottostante. Nonostante sia stato richiesto all'affittuario, questo non ha permesso l'accesso a detta porzione, motivo per cui non si è in grado di indicarne la consistenza, lo stato di manutenzione e/o ogni altro aspetto. Per ciò che riguarda la documentazione relativa al condominio, si sottolinea nuovamente come questa sia stata fornita in data odierna, motivo per cui non è stato possibile, al fine di rispettare il termine per l'invio dell'elaborato peritale, valutarla nella sua interezza: ad ogni modo, tutti i documenti ricevuti dall'amministrazione sono stati allegati alla presente.

LIMITI ALLO SVOLGIMENTO 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 dell'immobile. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente la porzione immobiliare in oggetto e non la porzione annessa al livello sottostante, le parti condominiali, il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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 26 ottobre 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Massimiliano Di Martino

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Atto di fusione a rogito del Notaio Valerio Vanghetti di Roma del 30 novembre 2009, rep. 657/407;
- B. Atto a rogito del Notaio Zecca di Roma del 18 dicembre 1990, rep. 163919/20431;
- C. Documentazione catastale;
- D. Regolamento di condominio agli atti del Notaio Misurale del 24 settembre 1979, rep. 2857/1119;
- E. Documenti ricevuti dall'amministrazione del condominio;
- F. Contratto di locazione;
- G. Contratto di locazione a rogito del Notaio Marocco di Torino del 21 gennaio 1986, rep. 86987/42770;
- H. Ispezione ipotecaria sul conto della***
- I. Ispezione ipotecaria sul conto della***
- J. Istanza circa esistenza o meno di vincoli di cui alla Seconda Parte del D. Lgs. n. 42/2004;
- K. Concessioni edilizie in sanatoria n. 379880/2016, 379881/2016 e n. 379924/2016;
- L. Atto di cessione di credito a rogito del Notaio Vanghetti di Roma del 17 marzo 2003, rep. 12626/8701.
- M. Osservazioni e controdeduzioni
- N. Nota Sovrintendenza 10.2.2025 prot.7702
- O. Osservazioni*** 26.9.2025 e relativa PEC di riscontro