

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 713/2024 del R.G.E.
riunita all'esecuzione immobiliare R.G. 949/2024

promossa da

Codice fiscale:

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 2	24
Descrizione.....	24
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità.....	25
Confini.....	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35



Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali	41
Stima / Formazione lotti	42
Lotto 1	42
Lotto 2	44
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 713/2024 del R.G.E.....	51
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 129.200,00	51
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € quota 1/1 nuda proprietà 414.000,00	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	53
Bene N° 1 – Magazzino Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Annone n. 4, edificio U, piano S1	53
Bene N° 2 -Autorimessa Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Annone 43-45-47-49 , piano T-1	54



INCARICO

In data 13/06/2025, il sottoscritto Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com; eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it; info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 – MAGAZZINO**, catastalmente identificato come Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Annone n. 4, piano S1 (Coord. Geografiche: Latitudine 41.924, Longitudine 12.513)
- **Bene N° 2 – AUTORIMESSA**, catastalmente identificata come Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Annone 43-45-47-49 , piano T-1 catastalmente individuato dai civici 45-47-49 (Coord. Geografiche: Latitudine 41.924, Longitudine 12.51237)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – MAGAZZINO identificato catastalmente come Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM)
- Via Annone n. 4, piano S1

DESCRIZIONE

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un magazzino, catastalmente identificato nella categoria dei "laboratori artigianali C3" ex autofficina oggi dismessa, sita in Roma Via Annone n. 4 parte del condominio, nel quartiere Trieste, identificato nell'area di appartenenza del Municipio II di Roma Capitale. Il quartiere "Trieste" è il diciassettesimo quartiere di Roma (indicazione Q XVII), nasce nel 1926 dallo scorporo di parte del preesistente quartiere Salaria e prende il nome di "Savoia", in omaggio alla "gloriosa casa Sabauda" e al re che abitava nell'adiacente Villa Savoia. Il limite stradale dello scorporo è viale Regina Margherita. Nel 1946, con la caduta della monarchia, il quartiere è rinominato "Trieste", in riferimento a corso Trieste che, insieme a viale Eritrea e viale Libia, costituisce l'asse centrale del quartiere. Le prime edificazioni sono databili ai primi decenni del 1900 e dopo l'approvazione del piano regolatore di Edmondo Sanjust di Teulada, che contemplò l'urbanizzazione di quest'area precedentemente occupata dalla campagna. Oggi la zona è rinomata e molto ricercata per la qualità della vita, pur se sono scarse le aree di sosta e parcheggio, tuttavia la commistione di edilizia intensiva elegante con villini d'autore (anni '30-'60) e l'eclettico Quartiere Coppedè, un mix di Liberty, Art Nouveau e medievale situato vicino piazza Buenos Aires, costituiscono il fascino e l'attrattiva del quartiere. La sua vicinanza al centro della città, gli ottimi collegamenti dei mezzi pubblici, il servizio offerto dalla Metro A, la presenza di numerose attività commerciali, la presenza di aree verdi quale il parco di Villa Ada e il parco Nimorense, infine, le numerose emergenze storico-artistiche presenti (tra le più rinomate il Mausoleo di Santa Costanza, le Catacombe di Sant'Agnese e Santa Priscilla), la vivacità e la vivibilità del quartiere, lo rendono appetibile e richiesto. L'edificio condominiale di Via Annone 6, come descritto nel regolamento di condominio "è composto da cinque piani compreso l'attico, oltre il piano delle soffitte, il piano delle botteghe e lo scantinato"; le finiture dei prospetti sono in cortina e ad intonaco. La porzione immobiliare oggetto della presente espropriazione è un locale catastalmente classificato C3 quindi un laboratorio destinato ad attività artigianali, produttive, infatti in passato era adibito a autofficina, tuttavia il documento di agibilità datato 11 febbraio 1951, lo classifica come "magazzino".

Il locale è accessibile dal cancello carrabile di Via Annone 4, dal quale si accede alla rampa e alla corte dove si aprono 3 locali, di cui il primo a sinistra, individuato da serranda metallica, è il bene staggito.

Il bene, al disotto del livello stradale, è composto da ampio locale con ufficio, magazzino, soppalco e wc con antibagno, accessibile da Via Annone 4.



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile è corretta, la relazione notarile depositata nella procedura R.G. 949/2024 riunita alla R.G. 713/2024 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

CONFINI

La porzione immobiliare di Via Annone 4, distinta dal subalterno 508, confina a nord con Via Annone 4, a est con altro locale di proprietà dell'Impresa . o aventi causa, a sud con cortile di accesso, ad ovest con rampa di accesso, il piccolo WC esterno, pertinente il bene staggito, confina con cortile e proprietà o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	0
Area lavorazioni	108,60 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	3,52 m	S1



Ufficio e magazzino	14,50 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,50 m	S1
WC interno	3,00 mq	4,20 mq	1	4,20 mq	2,46 m	S1
Soppalco	8,00 mq	8,60 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
WC esterno	1,30 mq	1,80 mq	1	1,80 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				144,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del locale, considerato come "magazzino" (categoria C/2), è calcolata sommando le superfici al lordo dei muri perimetrali (fino a un massimo di cm 50), calcolando anche gli ambienti accessori con coefficiente 1 poiché aventi altezza superiore a m 1,50. In merito alla superficie del soppalco, non individuato nella planimetria catastale, essendo una struttura vetusta e posta in opera presumibilmente dopo l'anno 1997, in quanto non menzionato nell'atto di acquisto, si ritiene da demolire e non viene computata nella superficie commerciale del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1991 al 27/10/1997		Catasto Fabbricati Fg. 570, Part. 30, Sub. 23, Zc. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 79 Rendita € 2.227,00 Piano S1
Dal 27/10/1997 al 18/07/2003 in soppressione del 30/05/1989, pratica n. 733877 in atti dal 18/07/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-MAGAZZINO-OFFICINA MECCANICA PREALLINEAMENTO (n. 54285.1/1989) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/07/2003 Pratica n. 733852 in atti dal 18/07/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35341.1/2003)		Catasto Fabbricati Fg. 570, Part. 30, Sub. 508, Zc. 3 Categoria C3 Cl.1, Cons. 109 Superficie catastale 124 mq Rendita € 827,52 Piano S1
Dal 18/07/2003 al 19/07/2004		Catasto Fabbricati Fg. 570, Part. 30, Sub. 508, Zc. 3 Categoria C3 Cl.1, Cons. 109 Superficie catastale 124 mq Rendita € 827,52 Piano S1



Si rende noto che per la porzione immobiliare oggetto della presente procedura, sono state acquisite le visure storiche della particella 30 subalterno 508 al foglio 570 e la visura storica dell'originaria particella 30 subalterno 23, la cui soppressione ha generato il sub 508 (cfr. allegato 2).

Dalla visura storica della particella 23 si evince che la porzione immobiliare distinta da tale subalterno era un locale magazzino -categoria catastale C2-, che fu presentata VARIAZIONE del 29/09/1973 Pratica n. 336893 in atti dal 09/04/2003 per FRAZIONAMENTO E AMPLIAMENTO (n.63831.1/1973) - che con successiva VARIAZIONE del 30/05/1989 Pratica n. 733877 in atti dal 18/07/2003 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-MAGAZZINO-OFFICINA MECCANICAPREALLINEAMENTO (n. 54285.1/1989), la porzione immobiliare venne individuata al Foglio 570 particella 30 subalterno 508 con Categoria Catastale C3 - laboratorio artigianale-. Cfr. visure storiche in allegato 2.

La scrivente ha estratto inoltre: - planimetria catastale d'impianto, data di presentazione 29/09/1973 (cfr. allegato 3), - ultima planimetria in atti del 18/07/2003 protocollo 733877 presentata per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-MAGAZZINO-OFFICINA MECCANICA (cfr. allegato 3).

Non è presente presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Roma l'elaborato planimetrico della particella 30.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	570	30	508	3	C3	1	109	124 mq	827,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali citati nell'atto di pignoramento individuano esattamente il bene oggetto di espropriazione forzata. Si annota che la planimetria catastale non rappresenta un soppalco, realizzato in periodo imprecisato che presumibilmente è successivo al 1991 (anno di acquisto del Sig. il quale compera il bene come "immobile strumentale per la propria attività" cfr. atto di compravendita in allegato 5); si precisa che il soppalco, a parere della scrivente, dovrà essere rimosso.

Infine, relativamente alle opere difformi, pur se rappresentate nella planimetria catastale, saranno da demolire il soppalco ed il wc con antibagno e le pareti divisorie dell'ufficio e del magazzino, realizzati in assenza di titoli edilizi,

Riguardo alle superfici riportate nella visura catastale si ritiene che possano derivare da un diverso computo effettuato dall'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, che può adottare coefficienti correttivi e, nel nostro caso, può non aver incluso nella superficie i vani sotto rampa che, dal rilievo eseguito, hanno altezza media superiore a metri 2,40. Si annota comunque che nell'atto di compravendita del 27 ottobre 1997, la superficie del locale viene indicata in mq 145 (centoquarantacinque) circa. Quindi, vista la possibilità di un errore materiale dei dati comunicati o disallineamento, considerato che i metri quadrati sono errati rispetto alla planimetria depositata, si potrà chiedere gratuitamente la correzione tramite il servizio Istanza Rettifica Dati Catastali dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto attiene le pratiche necessarie per la regolarizzazione della legittimità del bene si fa riferimento a quanto dettagliatamente descritto nel capitolo "Regolarità Edilizia".



Data: 09/07/2025 - n. T147811 - Richiedente: TTRLNE52E53D@43P

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. 733877 del 18/07/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Annone		civ. 4
Identificativi Catastali:		Compilata da: Tollemeto Otello
Sezione:		Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 570		Prov. ROMA
Particella: 30		N. 4535
Subalterno: 508		

Scheda n. 1 Scala 1:200

**LABORATORIO
(AUTO OFFICINA)
PIANO SEMINTERRATO
H= 3.55**

VA ANNONE

H= 3.55

RAUPE

CORTILE

W.C.

10m 00

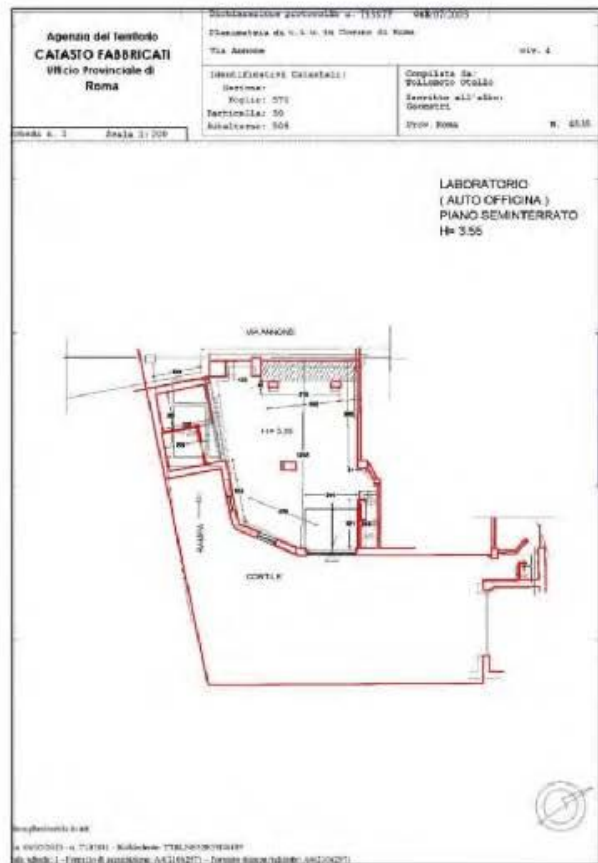
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2025 - Comune di ROMA (H501) - Foglio 570 - Particella 30 - Subalterno 508 - VIA ANNONE n. 4 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2025 - n. T147811 - Richiedente: TTRLNE52E53D@43P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Sovrapposizione del rilievo alla planimetria catastale



Planimetria del 29/09/1973 dove si evidenzia il wc esterno e non sono rappresentati il soppalco ed il wc con antibagno all'interno del locale



PRECISAZIONI

L'atto di compravendita a rogito notaio Nelli Petrone Simonetta del 27/10/1997 rep. 9412 formalità n. 42926/1997 non presente nel fascicolo, acquisito dalla scrivente, è consultabile in allegato n. 5. Si precisa altresì che il predetto atto di compravendita non attribuisce alcuna categoria catastale al bene e recita esattamente: vende a e a che in parti uguali e indivise accettano la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte dello stabile sito in Roma: -loCALE ad uso officina sito al piano seminterrato dell'edificio di Via Annone numero civico 6 (sei) con accesso da Via Annone civico 4 (quattro), della superficie di metri quadrati 145 (centoquarantacinque) circa, ivi compreso servizio igienico [...]; -un locale w.c. di forma quasi triangolare, sito nel cortile di accesso, [...]. La scrivente rende noto e pone all'attenzione della circostanza che il cespite staggito, nel documento di agibilità n. 41 rilasciato in data 1° febbraio 1941 (menzionato anche nel predetto atto di compravendita), è citato come "magazzino" e non quale officina o laboratorio, che le visure catastali alla data del 1° gennaio 1992 classificano il bene come C2 (magazzino) e tale categoria risulta variata nel 2003 (cfr. visure storiche catastali in allegato n. 2).

PATTI

Si annota che l'atto di provenienza del 27/10/1997, con cui e acquistarono il locale di Via Annone 4, precisa che per i diritti di accesso dal cancello e nella corte, spettanti ai proprietari, si deve far riferimento all'atto a rogito notaio in Roma Alberto Mattiangeli, del 6 dicembre 1973 rep. 17637 trascritto a Roma 1 il 22 dicembre 1973 al n. 6183 di formalità (cfr. allegato n. 6 poco leggibile).

Nel predetto atto, nel quale il locale è individuato come "magazzino", si dice: ".. rampa e cortile sono destinati all'accesso anche di altri locali, di proprietà della società venditrice e del Sig. e che attraverso il cortile è assicurato l'accesso al locale wc che è compreso nella compravendita di cui al presente atto. La parte acquirente dichiara di voler contribuire nella misura di 1/3 (un terzo) alla tassa di occupazione suolo pubblico per il passo carrabile di via Annone 4...".

La presente nota deve essere posta all'attenzione per la divisione delle spese del passo carrabile su Via Annone 4 e per l'uso della corte prospiciente i tre locali che vi si affacciano, corte di proprietà della società venditrice (Impresa) o eredi e aventi causa.

STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare, non utilizzata come laboratorio o come magazzino, ma come ricovero automezzi senza svolgimento di attività, vedi dichiarazione del Sig. nel verbale di sopralluogo del 22/07/2025, è in mediocre stato d'uso con finiture: pavimenti e intonaci oramai vetusti, oltre a fenomeni di ammaloramento delle murature derivanti da umidità di risalita, così il wc esterno.

PARTI COMUNI

Il Regolamento di condominio, negli atti del notaio in Roma Raoul Guidi, repertorio 43881 Matrice 16415 del 06/04/1950, Registrato a Roma il 22/04/1950 al n 11441 Vol. 48, elenca nell'articolo 2 le proprietà comuni di tutti i condomini:

le fondazioni, le strutture portanti, i muri, i solai, la terrazza di copertura dell'edificio sopra il piano dei servizi, il portone d'ingresso e il relativo androne, la scala, i pianerottoli, l'appartamento del portiere, le cabine dell'acqua, i lavatoi, il locale del termosifone e relativa carbonaia. Sono pure di proprietà comune: l'impianto di riscaldamento, l'ascensore, i serbatoi e la rete interna di distribuzione di acqua fredda, la rete della fognatura con i relativi discendenti di acque nere e bianche. Sono escluse dalla proprietà comune le strade le aree, e i manufatti e locali bassi contornanti e attigui all'edificio a est, sud, ovest.

Per tali accessi, aree e immobili l'Impresa si riserva la libera proprietà (Cfr.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si ha conoscenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti il bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione immobiliare al piano interrato dell'edificio Condominiale di Via Annone 6, avente accesso autonomo da cancello carrabile, non motorizzato, di Via Annone 4, è parte di un complesso di 4 fabbricati, costruiti dalla Società a partire dal 1934, tra Corso Trieste e Via Annone, gli ultimi due Lotti -B e C- furono terminati tra il 1948 ed il 1950. La porzione immobiliare staggita è identificabile nel lotto C, collocata al piano interrato rispetto al livello stradale di Via Annone. L'accesso al bene avviene dal cancello che introduce alla rampa in cemento dalla quale si accede al cortile, in proprietà esclusiva del costruttore o eredi, qui si aprono tre locali ed un wc, il primo in angolo, è catastalmente individuato come C3, pur se l'agibilità lo individua come "magazzino" (categoria catastale C2) e corrisponde all'unità immobiliare staggita unitamente al piccolo wc esterno menzionato espressamente nell'atto di provenienza. La costruzione fu eseguita con gabbia di pilastri e travi in cemento armato, visibile anche all'interno dell'autorimessa, fondazioni su plinti, solai in latero cemento, con travetti prefabbricati posati in opera e elementi di alleggerimento in laterizio, anch'essi nettamente visibili perché alcune porzioni di solaio non sono rifinite da intonaco; muratura mista e finiture dei paramenti esterni in parte a cortina di mattoni e in parte con intonaco civile. All'interno del locale le finiture sono di semplici e vecchia fattura: la pavimentazione è in klinker dimensioni cm 7x15, le pareti sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di bianco, o rivestite in mattonelle di ceramica bianca. Si sottolinea che le pareti contro terra, al fine di contenere e mascherare i fenomeni di umidità da risalita, sono rivestite di pannelli in pvc per un'altezza di circa 2 metri. All'interno del locale e nella zona sotto rampa, sono ricavati un ufficio e un piccolo magazzino, mentre nella parte opposta e in prossimità dell'ingresso, troviamo un wc con antibagno; nel soffitto si evidenziano le tubazioni in alluminio dell'impianto di aerazione necessario allo svolgimento della precedente attività. Il wc esterno è un vano di minime dimensioni di proprietà esclusiva e pertinente al bene pignorato. La pavimentazione della corte esterna, come la rampa, ha finitura in battuto cemento e, secondo quanto stabilito nell'atto a rogito notaio in Roma Alberto Mattiangeli, del 6 dicembre 1973 rep. 17637 trascritto a Roma 1 il 22 dicembre 1973 al n. 6183 di formalità, la rampa e il cortile sono destinati all'accesso anche di altri locali, rispettivamente di proprietà della società venditrice e del Sig. , attraverso il cortile è assicurato l'accesso al locale wc che è compreso nella compravendita del bene oggetto di pignoramento. L'ambiente è discretamente illuminato da finestre poste nella parete d'ingresso e da un nastro di limitate finestre laterali, affacciate sulla rampa. Il locale è dotato d'impianto idrico e d'impianto elettrico quest'ultimo realizzato con tubazioni esterne e al momento del sopralluogo non funzionante perché non allacciato ad alcun fornitore di energia.

Ingresso di Via Annone 4



Foto 1 Accesso del locale dalla rampa



Foto 2 Vista interna del locale, pareti confinanti con la rampa



Foto n 3 Vista interna del locale



Foto n 4 Vista interna del locale verso l'uscita



STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso AGENZIA DELLE ENTRATE, si è avuto riscontro di un contratto di locazione N. 13124 Serie 3T, stipulato il 1° settembre 2018 con durata sino al 31/08/2024, registrato il 05/09/2018 presso l'ufficio DPRM1 UT ROMA 3 - Settebagni, tra proprietari e la società, con sede in , in persona dell'amministratore pro tempore sig. nato a, tuttavia detto contratto sembrerebbe non rinnovato e il Sig. non ne ha accennato nel corso del sopralluogo, si osserva infine che il locale era visibilmente in disuso. Inoltre il custode delegato ha inviato una pec alla Società chiedendo eventuale conferma, senza tuttavia avere risposta. Si conferma pertanto che il bene è occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1997 al 16/04/2026	Diritto di Proprietà per 500/1000 Diritto di Proprietà per 500/1000 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nelli Petrone Simonetta notaio in Roma	27/10/1997	9412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/11/1997	72511	42926
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si annota che con Atto esecutivo cautelare- verbale di pignoramento immobiliare Trascritto a Roma 1 del 10/07/2024 - Registro Particolare 64809 veniva pignorata la quota di 1/2 dell'immobile in Roma Via Annone 4, distinta al Foglio 570 particella 30 subalterno 508, in proprietà del Sig. , e con successivo Atto esecutivo cautelare- verbale di pignoramento immobiliare Trascritto a Roma 1 del 17/09/2024 - Registro Particolare 82793 veniva pignorata la quota di 1/1 dell'immobile in Roma Via Annone 4 distinta al Foglio 570 particella 30 subalterno 508, in proprietà dei Sigg.ri .
L'atto di compravendita a rogito notaio Nelli Petrone Simonetta del 27/10/1997 rep. 9412 formalità n. 42926/1997 non presente nel fascicolo, acquisito dalla scrivente, è consultabile in allegato n. 5.
Si precisa altresì che il predetto atto di compravendita del 1997 non attribuisce alcuna categoria catastale al bene e recita esattamente: vende a che in parti uguali e indivise accettano la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte dello stabile sito in Roma:
-locale ad uso officina sito al piano seminterrato dell'edificio di Via Annone numero civico 6 (sei) con accesso da



Via Annone civico 4 (quattro). della superficie di metri quadrati 145 (centoquarantacinque) circa, ivi compreso servizio igienico [...];

-un locale w.c. di forma quasi triangolare, sito nel cortile di accesso, [...]

[...] la parte venditrice dichiara che quanto in oggetto risulta censito ne N.C.E.U. DEL Comune di Roma al foglio 570, particella 30, subalterno 23 e subalterno 22 parte, ma risulta variata per la superficie, come da denuncia di variazione registrata all'U.T.E. di Roma in data 29 settembre 1973 protocollo n. 63813 e per la consistenza interna come da denuncia di variazione in data 30 maggio 1989 protocollo n. 954285. [...]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 1 il 02/08/2003
Reg. gen. 72569 - Reg. part. 19582
Quota: 1/1 di piena proprietà
Importo: € 210.000,00
A favore di BANCA TOSCANA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: GALLUCCIO Claudio
Data: 01/08/2003
N° repertorio: 17294
Note: Si annota che il mutuo fondiario fu concesso a -debitore non datore d'ipoteca-, che nel contratto di mutuo si costituivano quali fideiussori e terzi datori d'ipoteca i Sigg.ri C.F. e C.F. . Detta formalità risulta rinnovata con iscrizione del 27.06.2023 formalità n. 12071 a favore di contro
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Separazione Giudiziale
Iscritto a Roma 1 il 04/12/2013
Reg. gen. 117964 - Reg. part. 16528
Quota: 1/2 di piena proprietà
Importo: € 250.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA
Data: 26/10/2012
N° repertorio: 13462
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2023
Reg. gen. 80623 - Reg. part. 12071
Quota: 1/1 di piena proprietà
Importo: € 210.000,00
A favore di
Contro



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.000,00

Rogante: GALLUCCI Claudio

Data: 01/08/2003

N° repertorio: 17294

Note: Si annota che il mutuo fondiario fu concesso a -debitore non datore d'ipoteca-, che nel contratto di mutuo si costituivano quali fideiussori e terzi datori d'ipoteca i Sigg.ri C.F. e C.F. .

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 10/07/2024

Reg. gen. 86014 - Reg. part. 64809

Quota: 1/2 di piena proprietà

A favore di

Contro

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/09/2024

Reg. gen. 110811 - Reg. part. 82793

Quota: 1/1 piena proprietà

A favore di Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 570, con il numero di particella 30, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in:

Sistemi e Regole 1:5000 COMPONENTE: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue T6 (Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato). Norme Tecniche di Attuazione(NTA) Art. 24 - Art. 25 - Art. 31



Sistema insediativo	
CITTÀ STORICA	
Tessuti	
	Tessuti di origine medievale - T1
	Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2
	Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3
	Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4
	Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5
	Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
	Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7

CARTA PER LA QUALITÀ - Nessuna Prescrizione

Ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale -PTPR- Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile, individuato nella:

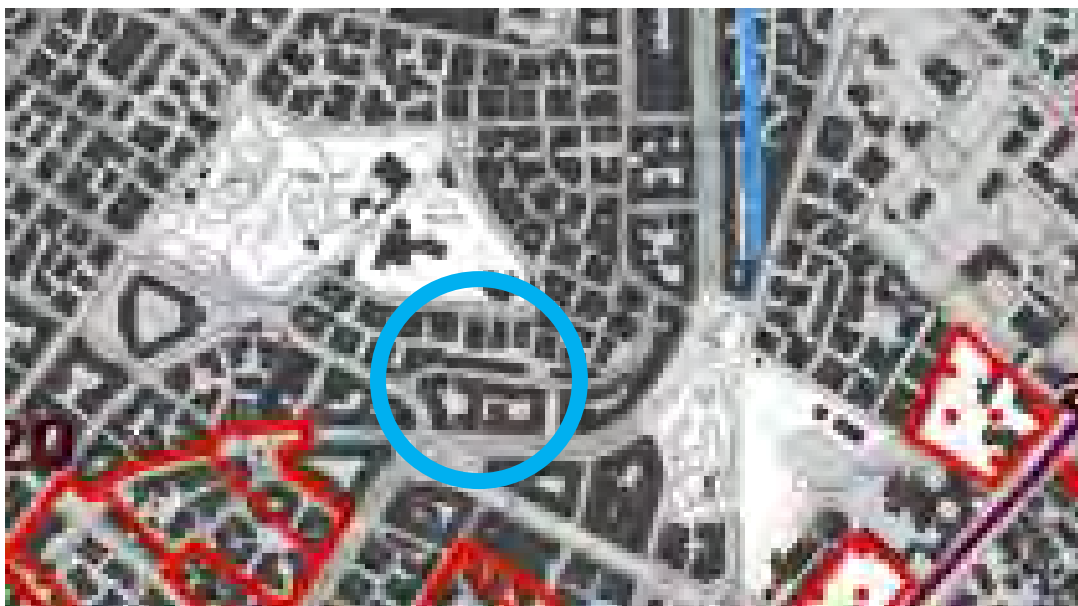
Tavola A_24_367 è inserito nel: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola A



Nella Tavola B del PTPR è individuato in: Aree Urbanizzate del PTPR

Tavola B



Nella Tavola C del PTPR è individuato in: Aree Urbanizzate del PTPR



Il fabbricato di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, fu edificato in data antecedente al 1967, con licenza di costruzione N. 15101, del 20/12/1948, Protocollo progetto Numero 3487, licenza rilasciata a nome dell'Impresa, per Variante di fabbricato in Via Annone Lotto C (di cui è parte il bene staggito) e agibilità N. 41 del 1° febbraio 1950, concessa per il fabbricato di Via Annone civici 6-8-10, che indica al piano interrato l'esistenza di 2 "magazzini".

Tuttavia la porzione immobiliare staggita non è graficizzata nel progetto in variante approvato nel 1948, pertanto non legittimato dal titolo edilizio, quindi di seguito si riepiloga la storia edilizia del bene con le relative conclusioni della scrivente rispetto alla sanabilità del locale:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è nel lotto C, parte di un complesso di fabbricati edificati tra Corso Trieste e Via Annone, fabbricati distinti dai Lotti A-B-C-D, costruiti a partire dal 1935 sino al 1948 anno in cui, successivamente ad una prima sospensione e poi a causa della guerra, la ditta proprietaria dei terreni: direttore dei lavori, completò la realizzazione dei progetti terminando la costruzione dei Lotti B e C con accesso da Via Annone 6-8-10. Dall'esame dei progetti e della documentazione richiesta e pervenuta dall'Archivio Edilizio del Comune di Roma (cfr. allegato n. 9) si evince che l'iter autorizzativo fu lungo, in particolare per il LOTTO C di cui è parte il bene pignorato.

Per il predetto Lotto nel parere scritto, espresso dall'ufficio tecnico, unico documento riferibile alla costruzione del Lotto C si legge: *anno 1948 N. progetto 3487 precedenti progetti 39050/35, 14556/49, 18703/41 29358/42. Parere dell'Ufficio, datato a margine 20 dicembre 1948: Costruzione di un fabbricato (variante); tipo di costruzione intensiva (piano particolareggiato approvato). Sedi stradali Via Annone, Altezze prospetti: m 14,35 - 3,45 (attico) con ritiro di m 1,80. Dimensioni dei cortili: cortile regolare considerando il fronte più stretto (m 11,40) con buon distacco perché in comunicazione tra ampi cortili aperti su strade. Dimensioni dei distacchi e delle vie private: m 17,60 dalla proprietà regolare, Osservazioni nei riguardi del Regolamento Edilizio: la variante consiste in una nuova disposizione planimetrica del lotto C, come risulta dalle due planimetrie allegate. E' prevista inoltre la costruzione di un accessorio a confine da adibire a garage (cfr. documenti in allegato 9). A seguito della predetta relazione e con parere della Commissione Edilizia del 19/11/1948, è rilasciata la licenza di costruzione N. 15101 Protocollo progetto Numero 3487, del 20/12/1948, concessa a nome dell'Impresa, Variante per fabbricato in Via Annone Lotto C (di cui è parte il bene staggito).*

La scrivente pone in rilievo che nella documentazione pervenuta dall'Archivio Edilizio del Comune di Roma, vi è un solo grafico di progetto del piano scantinato, ed un grafico del piano rialzato dai quali non emerge l'esistenza di "garage" o "magazzini", la realizzazione di un piano interrato appare solo dalle sezioni di progetto, prive di destinazioni.

Il documento di agibilità con N. 41 del 1° febbraio 1950, rilasciato per il fabbricato di Via Annone civici 6-8-10, indica al piano interrato l'esistenza di 2 "magazzini" (cfr. allegato 8).

Nel Regolamento di Condominio, negli atti del Notaio Raoul Guidi Rep. 43881, del 06/04/1950 registrato a Roma il 22/04/1950 al n. 11441 Vol. 48, si trovano citati i locali A e B, al piano seminterrato di Via Annone 6, e agli stessi vengono attribuiti nella tabella A "Carature per la divisione delle spese inerenti alla stabilità e conservazione del rustico del fabbricato" caratura 30 (seminterrato A) caratura 50 (seminterrato B), allegate al regolamento di condominio si trovano anche 5 planimetrie datate 6 aprile 1950, tra cui quella del piano seminterrato dove i due locali sono rappresentati, pur se non individuati con le lettere A e B, detti locali, così come l'accesso e la corte prospiciente erano in proprietà della ditta costruttrice: Impresa (cfr. regolamento di condominio in allegato 10 e planimetria in allegato 11).

Pertanto esaminati gli atti richiesti e pervenuti alla scrivente, cioè il progetto approvato del 1948, la licenza edilizia n 15101/1948, il documento di agibilità del 1° febbraio 1951, il regolamento di condominio e le allegate planimetrie del 1950, si può affermare che i "magazzini" furono costruiti in variante al progetto approvato, attestati anche dal rapporto dell'ufficio tecnico, ma non assentiti da un grafico progettuale e da successiva variante, atti previsti e necessari secondo le normative dell'epoca (Legge 1150/1942). Si annota tuttavia che era prassi consolidata dell'epoca "autorizzare", verbalmente o succintamente nei rapporti delle ispezioni dell'ufficio tecnico, modifiche non essenziali, pure sancite nel documento di agibilità, anche se tali opere, dal punto di vista strettamente legale, non erano conformi al progetto approvato dalla licenza edilizia rilasciata.



Come sopra dettagliatamente descritto e in riferimento agli atti esaminati, per cui non si è rintracciato un grafico progettuale approvato, dal 1948 ad oggi, riferibile al bene pignorato, attestando:

-che l'atto di compravendita a rogito notaio Adalberto Mattiangeli del 06/12/1973 Rep. 17637/7287, trascritto a Roma 1 il 22/12/1973 formalità 61836 (cfr. allegato 6), descriveva e vendeva il bene come "magazzino" e catastalmente venne individuato correttamente nella categoria C2,

-che con successiva variazione catastale del 30/05/1989 pratica 733877, depositata presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, il magazzino cambiò categoria catastale da C2 a C3,

-che tuttavia detta variazione non costituisce atto amministrativo attestante la legittimità edilizia del bene,

-annotando che l'agibilità cita la realizzazione di due magazzini al piano interrato e che esiste la planimetria allegata al regolamento di condominio, datata 1950, con indicazione dei locali al piano interrato, sulla scorta di quanto sopra esposto e dei documenti ottenuti, la scrivente conclude come di seguito:

- il bene era esistente al 1950, edificato con licenza di costruzione N. 15101/1948 del 20/12/1948, con destinazione d'uso a magazzino, destinazione attestata dal documento di agibilità n. 41/1951,

-la planimetria del "Piano Scantinato" datata 06/04/1950, allegata al regolamento di condominio, conferma l'esistenza del magazzino al 1950,

- il grafico -planimetria catastale datata 18/07/2003- corrisponde all'attuale stato del bene, tuttavia la realizzazione del wc con antibagno, dell'ufficio e del magazzino, come la realizzazione del soppalco (quest'ultimo non disegnato nella planimetria) non sono legittimati da titolo edilizio.

Facendo riferimento all'attuale normativa, in particolare al Decreto legge 105/2025 che ha prodotto la modifica del T.U.E. 380/2001 con l'introduzione dell'articolo 36-bis, col quale si possono sanare difformità edilizie parziali o variazioni essenziali rispetto al titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, si ritiene quindi che, potendo dare per accertata la costruzione del magazzino, come variante in corso d'opera riconducibile al periodo 1948/1950, datazione attestata dalla planimetria allegata al regolamento di condominio -data apposta sulla planimetria 06/04/1950- e dal documento di agibilità, sia possibile ristabilire la legittimità edilizia del bene pignorato

La scrivente ritiene che nella domanda di sanatoria, non sia invece sanabile la realizzazione del wc interno, presumibilmente realizzato successivamente al 1991, all'epoca non consentito all'interno del magazzino in quanto la superficie non fu computata nella volumetria concessa, così come la realizzazione del soppalco e delle pareti divisorie dei locali, ufficio e deposito materiali, anch'essi privi di legittimazione edilizia.

La legittimità edilizia del bene può essere ristabilita mediante presentazione di pratica edilizia SCIA sensi dell'art. 36-bis D.P.R. 380/2001, con l'attribuzione della destinazione di "magazzino" prevista nel progetto del 1948, domanda da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia Telematica - MUNICIPIO II-

Si ritiene pertanto che i costi della presentazione della SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis D.P.R. 380/2001, siano quantificabili presumibilmente come di seguito:

- costi amministrativi quali diritti di segreteria euro 501,24,

- sanzione che si computa nella misura minima di euro 1032,00, ma potrebbe essere variata/maggiorata dal tecnico comunale in concerto con l'Agenzia delle Entrate,

- oblazione dovuta per chiusura di una finestra in corrispondenza del wc, euro 500,00

-onorario da corrispondere al professionista incaricato per la predisposizione della pratica e del grafico di progetto, euro 2.800,00 (comprensivi di IVA e Cassa).

-costo della variazione catastale docfa, per ripristinare la categoria del bene (C2) euro 1.100,00 comprensivi di diritti erariali.

Per quanto attiene al soppalco realizzato, non attestato da alcun disegno progettuale, inoltre vetusto, il wc con antibagno e le pareti divisorie tra ufficio e magazzino, che si ritengono non sanabili, saranno da demolire e il materiale di risulta dovrà essere conferito a pubblica discarica, i costi della rimozione e del trasporto a discarica si quantifica in euro 5.100,00.

TOTALE DEI COSTI presumibilmente necessari per oneri di regolarizzazione urbanistica art. 3-bis, euro 4.833,24 che si approssimano per eccesso a euro 5.000,00 (approssimate per eccesso)

- docfa per variazione catastale, attribuendo all'unità immobiliare la categoria C2 "magazzino", euro 1.100,00,

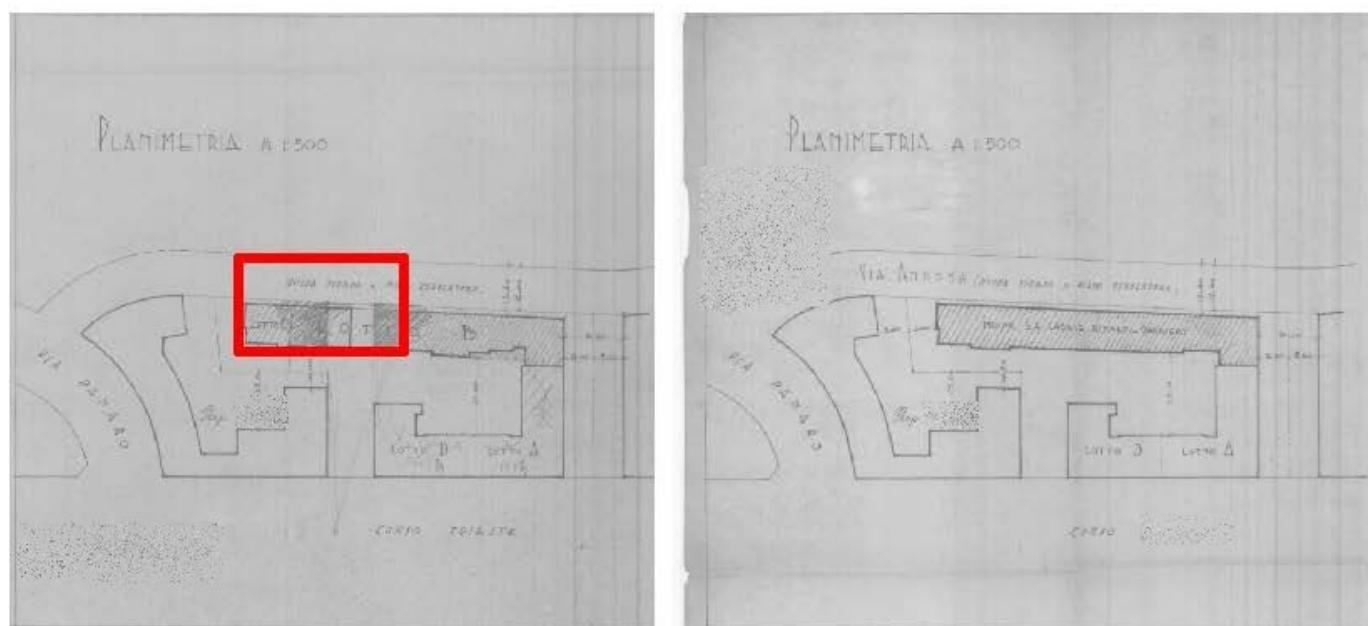
- demolizioni, euro 5.100,00.

TOTALE DEI COSTI PER SANATORIA comprese demolizioni interne, euro 11.200,00.



The image is a detailed architectural floor plan of a building complex. At the top, the street 'VIA ANNONE' is labeled. To the right, an area is labeled 'Piazza'. The plan shows several rooms and corridors. A large room on the left is enclosed by a thick red rectangular border. Within this room, there is a smaller area labeled 'Biblioteca' and another labeled 'Cantina'. In the center-right of the plan, a smaller room is also enclosed by a red rectangular border. This room appears to be a kitchen or a small dining area, with labels like 'Cucina' and 'Cantina' nearby. The plan also shows various other rooms, including a 'Sala da pranzo' (dining hall) and a 'Sala da lettura' (reading room). The drawing is in black ink on a light-colored background, with red lines used for highlighting specific areas.

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c394dc2b7ce16bee



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (Attestato NON necessario)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Amministrazione del Condominio ha inviato alla scrivente il Regolamento del Condominio, depositato negli atti del notaio in Roma Raoul Guidi, del 6 aprile 1950 Rep. 43881 Matrice 16415, registrato a Roma il 22/04/1950 al N. 11441 Vol. 48; si annota tuttavia che le cinque piante raffiguranti l'edificio non sono allegate. Dalla lettura del regolamento di condominio risalente al 1950, si individua la modifica degli originali millesimi di proprietà dei locali al piano interrato, così come precisato nella scrittura privata del 27/01/1997 (allegata al detto regolamento), controfirmata dai proprietari dell'epoca, occupanti ciascuno uno dei tre locali cantinati sottostanti l'edificio di Via Annone n. 6, aventi accesso indipendente da rampa di loro esclusiva proprietà, con ingresso da Via Annone 4, per i quali locali cantinati nell'originale Regolamento di Condominio dello stabile è stata assegnata la quota complessiva di 80 m/m (composta sempre all'inizio da due parti di 30 m/m e 50 m/m prima che l'impresa costruttrice frazionasse in due distinti locali la parte di cantinato che si era riservata) della Tabella "A" relativa alle SPESE INERENTI ALLA STABILITA' E CONSERVAZIONE DEL RUSTICO DEL FABBRICATO, pertanto la quota di caratura iniziale di 80 m/m in seguito alle misure effettuate è stata così suddivisa: Sig m/m32; Sig. (attuale proprietà) m/m 28; m/m 20. L'Articolo 2 elenca le proprietà comuni di tutti i condomini: le fondazioni, le strutture portanti, i muri, i solai, la terrazza di copertura dell'edificio sopra il piano dei servizi, il portone d'ingresso e il relativo androne, la scala, i pianerottoli, l'appartamento del portiere, le cabine dell'acqua, i lavatoi, il locale del termosifone e relativa carbonaia. Sono pure di proprietà comune: l'impianto di riscaldamento, l'ascensore, i serbatoi e la rete interna di distribuzione di acqua fredda, la rete della fognatura con i relativi discendenti di acque nere e bianche. Sono escluse dalla proprietà comune le strade

le aree, e i manufatti e locali bassi contornanti e attigui all'edificio a est, sud, ovest. Per tali accessi, aree e immobili l'Impresa, si riserva la libera proprietà.

Dalla documentazione contabile ricevuta si deduce che la previsione di spesa per il 2026 relativa al locale A - Officina - è Pari a Euro 141,00 La scheda riepilogativa riguardane gli anni 2025/2026, per esercizio condominiale e opere di manutenzione straordinaria, espone per il 2025 un debito di euro 438,13 e per il 2026 certifica un debito di euro 716,37. L'amministratrice del Condominio ha inoltre scritto che "Attualmente si stanno affrontando delle indagini per verificare ed eventualmente sistemare il crollo di una porzione di rete fognaria posta sotto al fabbricato". Cfr. documentazione in allegato 10.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 – AUTORIMESSA**, catastalmente identificata come Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Annone 43-45-47-49 , piano T-1, catastalmente individuato dai civici 45-47-49

DESCRIZIONE

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, da progetto destinata a garage, è catastalmente identificata nella categoria dei "laboratori artigianali C3" attualmente adibita a carrozzeria, meccatronica e gommista, sita in Roma Via Annone n. 43-45-47-49, nel quartiere Trieste, identificato nell'area di appartenenza del Municipio II di Roma Capitale.

Il quartiere "Trieste" è il diciassettesimo quartiere di Roma (indicazione Q XVII), nasce nel 1926 dallo scorporo di parte del preesistente quartiere Salaria e prende il nome di "Savoia", in omaggio alla "gloriosa casa Sabauda" e al re che abitava nell'adiacente Villa Savoia. Il limite stradale dello scorporo è viale Regina Margherita. Nel 1946, con la caduta della monarchia, il quartiere è rinominato "Trieste", in riferimento a corso Trieste che, insieme a viale Eritrea e viale Libia, costituisce l'asse centrale del quartiere.

Le prime edificazioni sono databili ai primi decenni del 1900 e dopo l'approvazione del piano regolatore di Edmondo Sanjust di Teulada, che contemplò l'urbanizzazione di quest'area precedentemente occupata dalla campagna.

Oggi la zona è rinomata e molto ricercata per la qualità della vita, pur se sono scarse le aree di sosta e parcheggio, tuttavia la commistione di edilizia intensiva elegante con villini d'autore (anni '30-'60) e l'eclettico Quartiere Coppedè, un mix di Liberty, Art Nouveau e medievale, situato vicino piazza Buenos Aires, costituiscono il fascino e l'attrattiva del quartiere. La sua vicinanza al centro della città, gli ottimi collegamenti dei mezzi pubblici, il servizio offerto dalla Metro A, la presenza di numerose attività commerciali, la presenza di aree verdi quale il parco di Villa Ada e il parco Nimorense, infine le numerose emergenze storico-artistiche presenti (tra le più rinomate il Mausoleo di Santa Costanza e le Catacombe di Sant'Agnese e Santa Priscilla), la vivacità e la vivibilità del quartiere, lo rendono appetibile e richiesto.

L'unità immobiliare è parte di un corpo autonomo ad un solo piano, sottostante la scarpata che colma il dislivello collinare tra Via Bradano e Via Annone, edificato negli anni 60 come accessorio di villino, il manufatto edilizio è composto da garage e laboratori artigianali prospettanti Via Annone.

Il bene staggito, individuato da quattro ingressi con civici 43-45-47-49 di Via Annone, è costituito da due ambienti divisi da muratura, tuttavia comunicanti per mezzo di ampia apertura, all'interno sono realizzati un wc, uno spogliatoio, ripostiglio, oltre a tre soppalchi di cui uno dedicato ad archivio/ufficio,

Vista su base catastale della zona in cui sorge l'immobile di Via Annone 43-45-47-49



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art 567 depositata negli atti della procedura esecutiva 713/2024 è costituita dalla certificazione notarile a firma del notaio Fabrizio Guerriore, la scrivente annota che nella relazione non è citato l'atto di compravendita, oltre il ventennio, per cui i proprietari Sig. acquistavano la piena proprietà del bene, oggi pignorato per la quota di 1/2 della nuda proprietà, dal Sig. con atto a rogito notaio Alfio Grassi del 15/02/1982 rep. 8278 formalità 11870 del 03/03/1982, e non viene menzionata la dichiarazione di successione per cui a seguito del decesso del Sig. la Sig.ra acquisisce la quota di 1/2 del diritto di usufrutto vitalizio ottenendo in tal modo la quota totale di 1/1 del predetto usufrutto, infine nella relazione non vi è indicazione della trascrizione del pignoramento di Equitalia, gravante sull'usufrutto per la quota di 1/1 del bene distinto al Foglio 570 Particella 177 Subalterno 501 in capo alla Sig.ra .

Si precisa che dette osservazioni sono esplicitate perché la Sig.ra ha ceduto, in qualità di unica usufruttuaria, il bene di Via Annone 43-45-47-49, in comodato d'uso gratuito e a tempo indeterminato, alla di P. IVA , con contratto registrato il 23/01/2025 n. 150 serie 3X presso l'UFFICIO TJT - DPRM2 UT ROMA 6 - EUR TORRINO Si annota infine che le visure ipotecarie per subalterno e per nominativo effettuate dalla scrivente, sono consultabili negli allegati 13 e 14, mentre l'atto di compravendita del 1982 e l'atto di donazione , acquisiti dalla scrivente, sono consultabili in allegato 17.

TITOLARITÀ

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

- (Nuda proprietà 1/2) Codice fiscale:
Nato a

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Nuda proprietà 1/2) Codice fiscale:
Nato/a a
- (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale:

Nato/a a



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

- (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il locale di Via Annone 43-45-47-49, distinto dal subalterno 501, confina con locale distinto dal civico 41, Via Annone, terrapieno di giardino di proprietà eredi o aventi causa, condominio di Via Bradano 20.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie PIANO TERRA esclusi accessori	174,80 mq	187,90 mq	1	187,90 mq	4,56 m	T
Lastrico solare	0,00 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	0,00 m	1
WC	1,90 mq	2,10 mq	1	2,10 mq	2,28 m	T
Ripostiglio	4,80 mq	5,10 mq	1	5,10 mq	2,28 m	T
Ripostiglio/spogliatoio	3,50 mq	3,90 mq	1	3,90 mq	2,28 m	T
Lastrico solare	0,00 mq	196,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				199,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				199,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del locale, considerato come locale autorimessa/box (categoria C/6) come da progetto approvato, è calcolata come area totale del vano a lordo dei muri perimetrali (fino a un massimo di cm 50), esclusi i vani accessori quali il wc e ripostigli, non computando i soppalchi.
In merito alla superficie del lastrico solare essa non viene calcolata in quanto non menzionata nell'atto di compravendita del 15/02/1982 rep. 8278 formalità 11870 del 03/03/1982 e tantomeno nell'atto di donazione del 17/05/1999 formalità n. 28791 dell'11/06/1999, né sono stati rintracciati atti di proprietà relativi al lastrico solare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/1981 al 15/02/1982		Catasto Fabbricati Fg. 570, Part. 177, Sub. 501, Zc. 3 Categoria C3 Cl.1, Cons. 182 Rendita € 1.381,73 Piano T
Dal 15/02/1982 al 17/05/1999 L		Catasto Fabbricati Fg. 570, Part. 177, Sub. 501, Zc. 3



	(	Categoria C3 Cl.1, Cons. 182 Rendita € 1.381,73 Piano T
Dal 17/05/1999 al 13/05/2010		Catasto Fabbricati Fg. 570, Part. 177, Sub. 501, Zc. 3 Categoria C3 Cl.1, Cons. 199,00 Rendita € 1.510,79 Piano T
Dal 13/05/2010 al 13/05/2026	Diritto di Nuda proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 570, Part. 177, Sub. 501, Zc. 3 Categoria C3 Cl.2, Cons. 199 Superficie catastale 233 mq Rendita € 1.757,45 Piano T-1

Si precisa che la COSTITUZIONE del bene avviene il 17/09/1981 in atti dal 20/12/1999 e che i civici distintivi del bene al Foglio 570 particella 177 subalterno 501 sono indicati in Via Annone 43-45-47 P. T. (omettendo il civico 49).

Nel 22/04/2005 è annotata la VARIAZIONE del 22/04/2005 Pratica n. RM0298337 in atti dal 22/04/2005 Realizzazione Soppalco e rappresentazione di Lastrico Solare (n. 36893.1/2005) ed il bene distinto al Foglio 570 particella 177 subalterno 501 ha Consistenza di 199 mq ed è indicato in Via Annone civici 45-47-49 Piano T-1 (omettendo il civico 43).

Dal 22/04/2006 al 18/11/2013 per l'unità immobiliare distinta al Foglio 570 Particella 177 Subalterno 501 si annota VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2006 Pratica n. RM0326035 in atti dal 22/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43939.1/2006). La rendita attribuita è euro 1519,79 Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 199 mq.

Al 18/11/2013 per l'unità immobiliare distinta al Foglio 570 Particella 177 Subalterno 501 si annota la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/11/2013 Pratica n. RM1083407 in atti dal 18/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 291662.1/2013).

Notifica effettuata con protocollo n. RM1146839 del 20/11/2013. Annotazioni: revisione parziale classamento microzona 20 ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004 pertanto la rendita è rettificata in euro 1757,45 Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 199 mq.

Al 09/11/2015 per l'unità immobiliare distinta al Foglio 570 Particella 177 Subalterno 501 si ha una variazione di superficie (Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/04/2005, prot. n. RM0298337) con una superficie totale di 233 mq. (nel 2013 la superficie catastale era indicata in 199 mq).

Si precisa che l'unità immobiliare categoria catastale C3 di Via Annone P-T-1 è contraddistinta nella realtà dai civici 43-45-47-49, corrispondenti alle 4 porte di accesso.

La scrivente ha estratto dall'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali i seguenti documenti:

- visure storiche della particella 177, subalterno 501 del Foglio 570 e mappa (cfr. allegato 14)
- planimetria catastale d'impianto -costituzione- presentata il 17/09/1981 (cfr. allegato 15),
- planimetria catastale del 22/04/2005 Pratica n. RM0298337 Realizzazione Soppalco e rappresentazione di Lastrico Solare (cfr. allegato 15),
- docfa di Variazione per Realizzazione Soppalco e Rappresentazione Lastrico Solare del 22/04/2005, Pratica n.

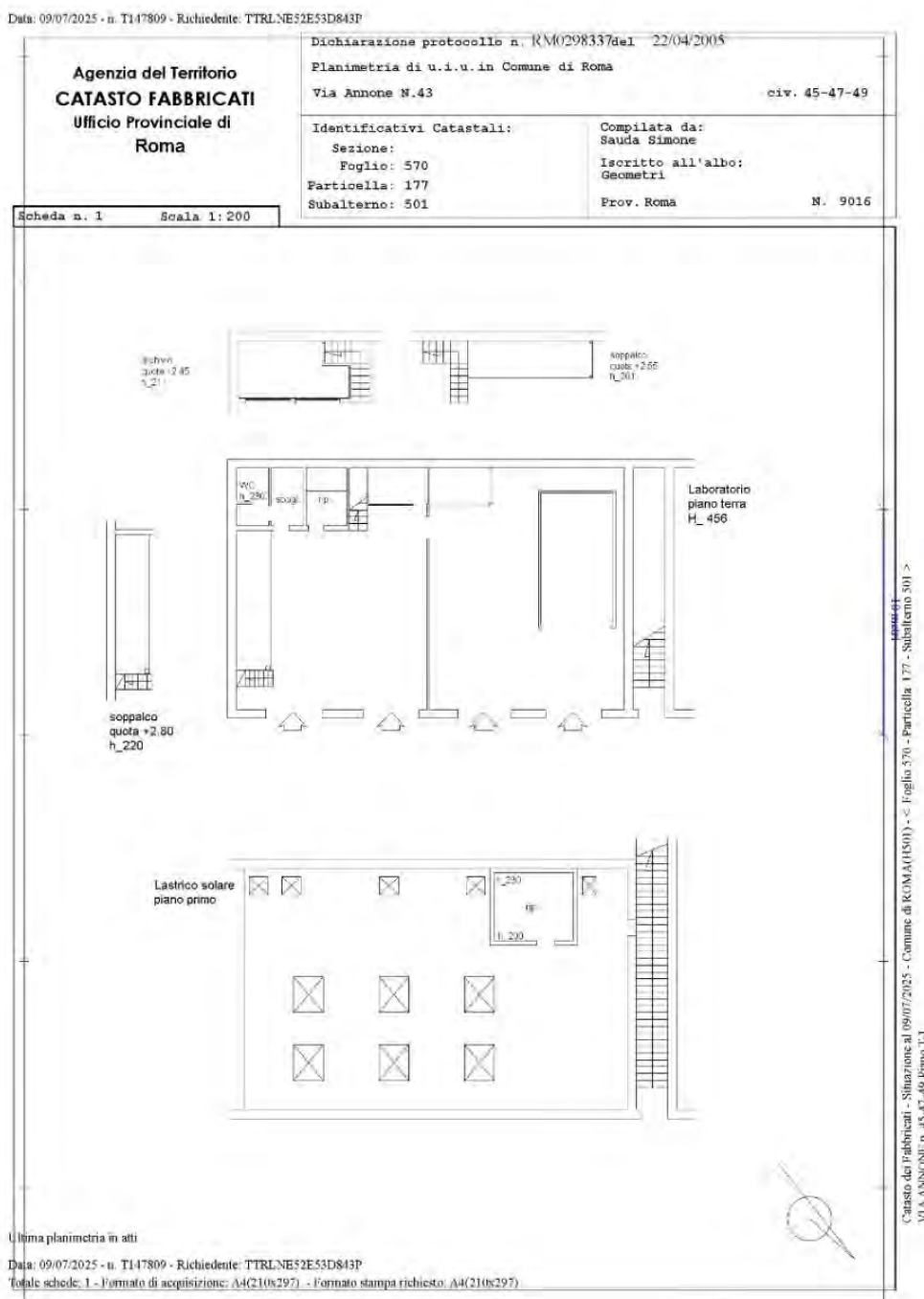


RM0298337 (cfr. allegato 16).

- elaborato planimetrico non esistente.

I proprietari del cespite corrispondono ai reali proprietari dell'unità immobiliare, tuttavia e solo in merito alla titolarità del lastrico solare, non essendosi rintracciati atti che ne attestino la proprietà agli attuali detentori, se non la VARIAZIONE catastale del 22/04/2005 Pratica n. RM0298337 in atti dal 22/04/2005 per REALIZZAZIONE SOPPALCO E RAPPRESENTAZIONE LASTRICO SOLARE (n. 36893.1/2005), in cui il lastrico compare nella planimetria, tuttavia nel docfa di variazione non si rintracciano dati relativi alla proprietà, annotando che le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio- Servizi Catastali non hanno rilevanza riguardo la spettanza del bene -lastrico solare-. **La scrivente conclude che la vendita del cespite è limitata al locale al piano terra, che pertanto dovrà essere presentata nuova planimetria catastale, da cui scorporare il lastrico solare, atteso che la proprietà del lastrico solare non è certificata in quanto nell'atto di compravendita del 15/02/1982 rep. 8278 formalità 11870 del 03/03/1982 e nell'atto di donazione del 17/05/1999 formalità n. 28791 dell'11/06/1999 detto lastrico non è menzionato.**

Planimetria catastale attuale del 22/04/2005 Protocollo RM0298337



Planimetria d'impianto depositata il 17/09/1981

Data presentazione: 17/09/1981 - Data: 09/07/2025 - n. 1147810 - Richiedente: TIRLNE52E53D843P

MODULARIO
P. - C. n. 7. - 228



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. REG. C. 115/1978 - art. 1)

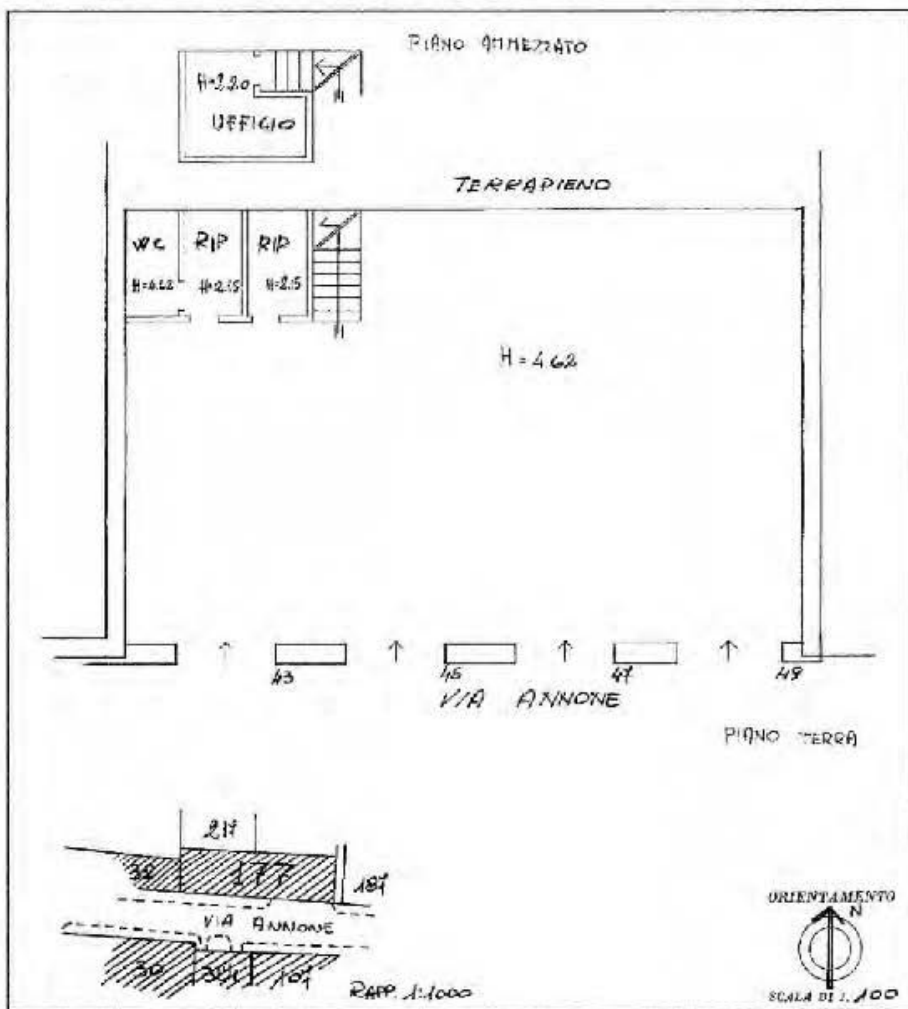
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via ANNONE 43-45-47-49

Ditta ROMA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	09/09/81
PROT. N°	175181
VIA ANNONE 43-45-47-49	

Completato dal	GEOMETRA
	(Titolo, nome e cognome del tecnico)
	ALDO FARINOLI
Incaricato all'Atto del	GEOMETRI
della Provincia di	ROMA
data	15.9.81
Firma:	<i>[Firma]</i>

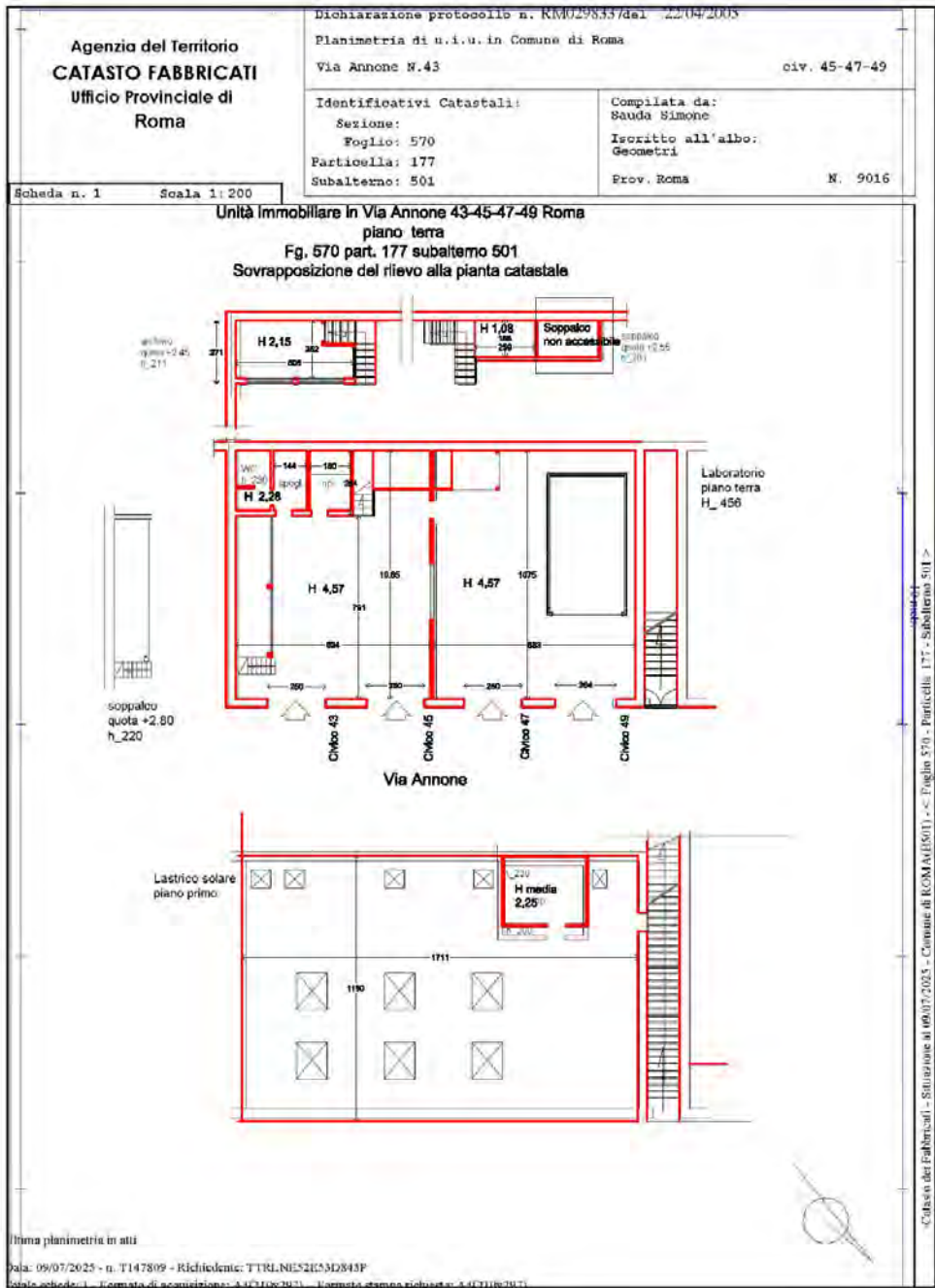
Planimetria non attuale

Data presentazione: 17/09/1981 - Data: 09/07/2025 - n. 1147810 - Richiedente: TIRLNE52E53D843P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: Fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210X297)

Lapio 01

Catasto dei fabbricati - Situazione a: 09/07/2025 - Comune di ROMA (1501) - Foglio 570 - Particella 177 - Subalterno 501 - VIA ANNONE n. 43-45-47-49 Piano T-1



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graffat o
Sezion e	Fogli o	Par t.	Su b.	Zon a Cen s.	Categor ia	Class e	Consisten za	Superfic ie catastal e	Rendit a	Pian o	
	570	177	501	3	C3	2	199	233 mq	1757,4 5 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria del locale corrisponde allo stato dei luoghi, tuttavia si annota che la destinazione del bene, come da progetto approvato, prevedeva "garage". Si rimanda al capitolo "Regolarità Edilizia" per una dettagliata descrizione.

L'esperto evidenzia che la distribuzione interna seppur conforme alle dotazioni di una carrozzeria- gommista, non è coerente con la destinazione edilizia del bene, le difformità riscontrate quali: realizzazione di WC, ripostiglio, spogliatoio e soppalchi sono prive di autorizzazioni, lo scrivente ritiene non siano opere sanabili e pertanto dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario, il cui costo è stato decurtato dal valore di stima.

PRECISAZIONI

Al fine di una corretta valutazione del bene si deve annotare che con l'atto di compravendita del 15/02/1982, a rogito notaio Alfio Grassi, con cui i Sig.ri acquistavano la piena proprietà del bene, oggi pignorato per la quota di 1/2 della nuda proprietà, veniva trasferita la proprietà del " *locale sito al piano terreno, con accesso dai numeri civici 43-45-47-49 di Via Annone della superficie di circa mq 190 (centonovanta) confinante con negozio civico n. 41 di proprietà, con detta Via Annone e con giardino di proprietà eredi con, salvo se altri. L'immobile non risulta ancora censito nel N.C.E.U. ma è stata presentata domanda di accatastamento con scheda registrata in data 17 settembre 1981 n. 005837 mentre l'area su cui insiste è censita nel N.C.T. di Roma al Foglio 570 con la particella 177*".

Pertanto, non essendosi rintracciati atti che attestino anche la proprietà del lastrico solare, se non la VARIAZIONE catastale del 22/04/2005 Pratica n. RM0298337 in atti dal 22/04/2005 per REALIZZAZIONE SOPPALCO E RAPPRESENTAZIONE LASTRICO SOLARE (n. 36893.1/2005), in cui il lastrico compare nella planimetria ma nel docfa di variazione non si rintracciano dati relativi alla proprietà, annotando che le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio- Servizi Catastali non hanno rilevanza riguardo alla proprietà del bene -lastrico solare- la scrivente conclude che la vendita del cespite è limitata al locale al piano terra, che pertanto dovrà essere presentata nuova planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il locale al piano terra, data l'attuale destinazione d'uso di carrozzeria e gommista, è in normali condizioni d'uso.

PARTI COMUNI

Vista la dichiarazione del nudo proprietario non esecutato Sig. che relativamente al locale di Via Annone civici 43-45-47-49, ha dichiarato la non appartenenza ad alcun condominio, la scrivente, considerate anche le infruttuose ricerche esperite, afferma che nulla può riferire sull'argomento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si ha conoscenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti il bene.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione immobiliare è parte di un fabbricato, di forma parallelepipedica ad un piano, composto da box auto e piccoli laboratori, costituenti un unico corpo al di sotto della scarpata che colma il dislivello tra Via Bradano e Via Annone.

Il bene è collocato al piano terra e fronte strada, con quattro ingressi tutti costituenti accesso al locale laboratorio che è nella parte terminale del volume edificato nel 1961.

La struttura portante è in cemento armato, le murature sono in mattoni con rivestimento parziale in cortina e intonaco civile, il soprastante solaio di copertura è piano finito con pavimentazione in marmette di cemento, risalente almeno al 1980. Al lastrico di copertura della carrozzeria e di altri locali sottostanti, si accede da rampa privata che si diparte da Via Annone, a confine col civico 49 della strada, per raggiungere due condomini di Via Bradano.

Il laboratorio è diviso in due zone di lavorazione -carrozzeria e gommista- da un tramezzo in muratura che termina con ampie finestrate, tuttavia le due aree sono tra loro comunicanti per mezzo di ampia apertura chiudibile con saracinesca in pvc, la quale separa l'area della verniciatura dalle restanti zone di lavorazione.

All'interno del laboratorio si trovano un wc, ripostigli di cui uno destinato a spogliatoio e tre soppalchi diversamente utilizzati quali ufficio e deposito di materiali delle lavorazioni, la zona carrozzeria ha al suo interno una cabina di verniciatura prefabbricata, in pvc e elementi metallici.

I pavimenti sono in klinker tradizionale di dimensioni cm 7x15, color cotto, mentre le pareti sono tinteggiate.

Gli accessi dalla strada sono preclusi da porte in ferro verniciato e vetro, oltre alle saracinesche in lamiera zincata, le soprastanti finestre hanno identica finitura e sono protette da inferriate.

Accanto e a ridosso della muratura di confine del locale, si trova una ripida rampa che consente l'accesso al lastrico di copertura, la superficie in marmette, alquanto datate, è in normali condizioni d'uso, nella copertura sono visibili i lucernai, per i quali si può indicare la realizzazione presumibilmente al 2005, epoca della variazione catastale, realizzati per illuminare e aerare il sottostante locale. Su detto lastrico è costruito un volume tecnico dove è collocato il compressore per il funzionamento del ricambio d'aria della carrozzeria.

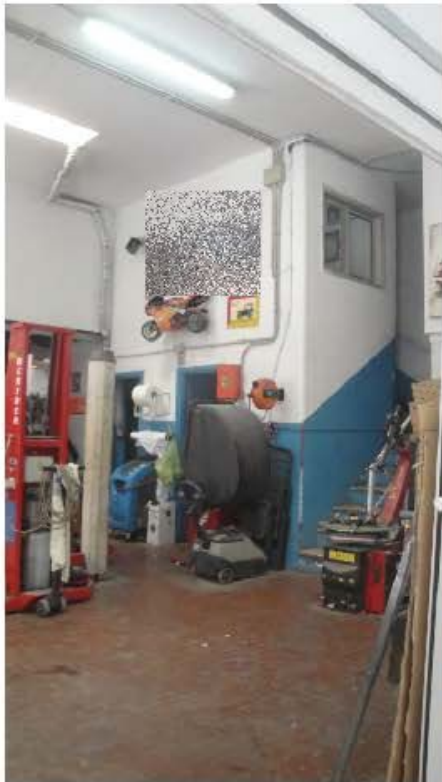
L'impianto elettrico è eseguito esternamente, a vista, con tubi rigidi in PVC e scatole di derivazione in PVC.

Si annota ancora che il locale edificato come garage "accessorio di villino", ha agibilità N. 975/1962 rilasciata il 7 luglio 1962, con destinazione d'uso a box privati, attualmente il locale non è legittimato da titolo edilizio, ma l'attività di carrozzeria, meccatronica e gommista è autorizzata con SCIA protocollo CB/2025/20736 del 20/02/2025 dichiarazione d'inizio attività presentata dal legale rappresentante Sig. per (cfr. allegato 20).

Foto 5 Vista del prospetto del locale di Via Annone 43-45-47-49



Foto 6 -7-8 Viste interne del locale di Via Annone 43-45-47-49



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile di Via Annone 43-45-47-49 è occupato dal Sig. in qualità di legale rappresentante dell'attività di "Carrozzeria, meccatronica e gommista" denominata come dichiarato dal titolare nella S.C.I.A. di apertura protocollo CB/2025/20736 del 20/02/2025 (cfr. allegato n. 20).

Si precisa inoltre che in data 01/01/2025 la Sig.ra usufruttuaria del bene in Via Annone 43-45-47-49, ha ceduto lo stesso, in comodato d'uso gratuito e a tempo indeterminato, alla P. IVA, con contratto registrato il 23/01/2025 n. 150 serie 3X presso l'UFFICIO TJT - DPRM2 UT ROMA 6 - EUR TORRINO (cfr. allegato 22).

Si rende noto che tale contratto non è opponibile alla procedura esecutiva poiché il contratto e la successiva



registrazione del 23/02/2025, sono posteriori al pignoramento immobiliare, trascritto a Roma 1 il 10/07/2024 con formalità 64809.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1982 al 17/05/1999	C.F. proprietà per 1/2 , proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfio Grassi Notaio in Roma	15/02/1982	8278	1878
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/03/1982	15992	11870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal al 13/05/2010	nuda proprietà quota 1/2 nuda proprietà quota 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Simonetta Nelli Petrone			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/06/1999	46752	28791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/2010 al 13/05/2026		Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di donazione del con cui il Sig. acquisisce la quota di 1/2 della nuda proprietà del bene staggito, non depositato nel fascicolo della procedura, acquisito dalla scrivente, verrà inserito in allegato 17, unitamente all'atto di compravendita del 15/02/1982, a rogito notaio Alfio Grassi, con cui i Sig. acquistavano la piena proprietà del bene, oggi pignorato per la quota di 1/2 della nuda proprietà.

Si annota che con l'atto di acquisto del 15/02/1982 viene trasferita ai Sigg.ri solo ed esclusivamente "la proprietà del locale sito al piano terreno, con accessi dai numeri civici 43-45-47-49 di Via Annone, della superficie di circa mq 190" [...] e nell'atto di donazione del 17/05/1999 i Sigg.ri accettano ed acquistano la nuda proprietà del [...] "*locale ad uso artigianale sito al piano terreno, con accesso dai numeri civici 43-45-47-49 di Via Annone, della superficie di circa mq 190*" [...].

Pertanto non rinvenendo alcuna menzione in merito alla proprietà del lastrico solare soprastante il locale, né altri atti attestanti tale diritto, la vendita è limitata al bene citato nei predetti atti di acquisto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione legale
Iscritto a Roma 1 il 04/12/2013
Reg. gen. 117964 - Reg. part. 16528
Quota: 1/2 di piena proprietà
Importo: € 250.000,00
A favore di
Contro
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 26/10/2012
N° repertorio: 13462

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 10/07/2024
Reg. gen. 86014 - Reg. part. 64809
Quota: 1/2 nuda proprietà
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo ART. 77 del DPR 602/1973
Iscritto a Roma 1 il 17/11/2014



Reg. gen. 122622 - Reg. part. 17013

Quota: 1/2 di usufrutto

Importo: € 69.291,40

A favore di EQUITALIA SUD S.P.A.

Contro

Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.

Data: 10/11/2014

N° repertorio: 3015

N° raccolta: 9714

- **L'esperto segnala che detta formalità non verrà cancella dal decreto di trasferimento in quanto non gravante sul diritto pignorato**

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 570, con il numero di particella 177, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:5000 COMPONENTE: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7

Norme Tecniche di Attuazione (NTA): Art.24 Art.25 Art.32



Sistema insediativo	
CITTÀ STORICA	
Tessuti	
	Tessuti di origine medievale - T1
	Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2
	Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3
	Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4
	Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5
	Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
	Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7



ZONA B1 DEL PRG 1962

A ART. 4		A	CONSERVAZIONE RESTAURO E RISANAMENTO IL DETTAGLIO DELLA DIVISIONE NELLE SOTTOZONE A ₁ , A ₂ , A ₃ È DEFINITO NELL'ALLEGATO IN SCALA 1:5.000
		B ₁	CONSERVAZIONE DEI VOLUMI, DELLE SUPERFICI E DELLE SAGOME ESISTENTI
B ART. 5		B ₂	CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI ESISTENTI

Carta Per La Qualità - Nessuna Prescrizione

Ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale -PTPR- Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile, individuato nella

Tavola A_24_367 è inserito nel: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani.

Nella Tavola B del PTPR è individuato in: Aree Urbanizzate del PTPR

Nella Tavola C del PTPR è individuato in: Aree Urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

La porzione immobiliare staggita è edificata con progetto nel quale il bene è parte di un edificio Villino A con volumi edificati quali "accessori" (pertanto appartenente alla categoria funzionale a) residenziale cfr. art 23 ter D.P.R. 380/2001), nel frontespizio del progetto si legge infatti "il progetto comprende la sistemazione degli accessori di competenza dei Villini A e B". Gli edifici furono costruiti, tra Via Bradano e Via Annone, a seguito di presentazione del progetto 25671/1961 con rilascio della licenza edilizia n. 1914 del 09/08/1961 (cfr. allegato 18), nella predetta licenza si deve intendere compreso anche il garage, pur se non esattamente specificato, perché nella relazione del tecnico dell'Ufficio XV Ripartizione Urbanistica, si cita espressamente: "[...] la seconda soluzione prevede la costruzione di un gruppo di accessori sulla Via Annone di un'altezza di mt 4.50 [...]", e nel parere del relatore della Commissione edilizia del 20/06/1961 si legge inoltre "[...] favorevole alla soluzione N 2, fila di negozi con esclusione dell'autorimessa che si spinge sotto il terrapieno del muro di sostegno del terrapieno dietro i negozi [...]"; nella seduta del 22/06/1961 la commissione edilizia "visti i nuovi tipi uniformati alle suddette osservazioni esprime parere favorevole".

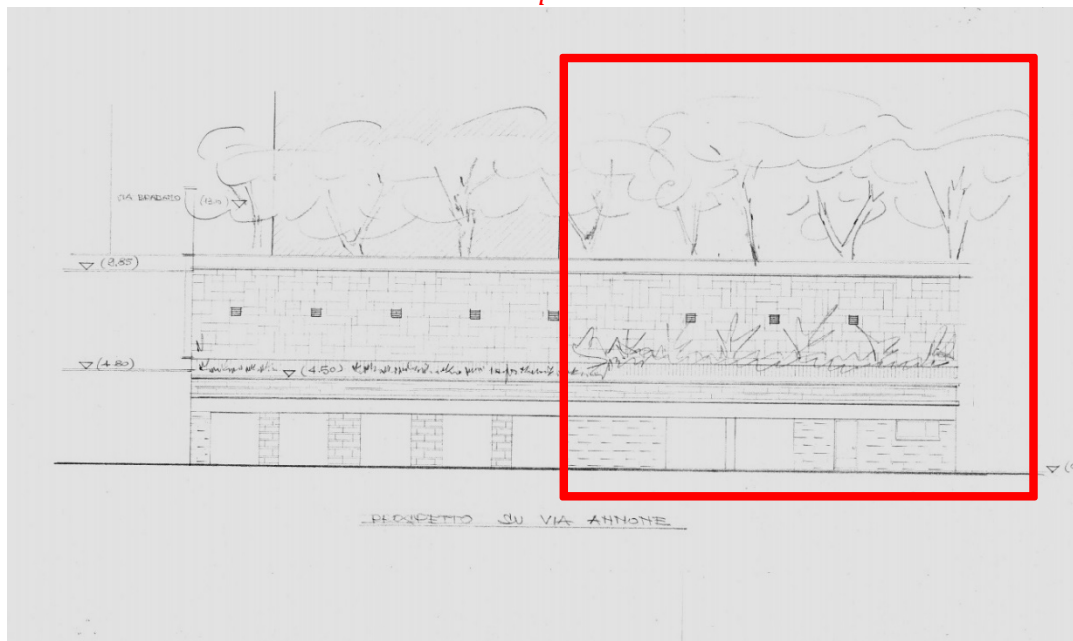
Per la costruzione degli "accessori" è stata rilasciata agibilità n. 975 del 7 luglio 1962 (cfr. documentazione in allegato 18 e allegato 19) mentre per il villino A è rilasciata agibilità 974/62.

Si precisa che nella relazione di abitabilità datata 18/06/1962, propedeutica all'emissione del documento n. 975/1972, per il corpo accessori composto da negozi e garage, è scritto: *"varianti interne non in contrasto con il Regolamento Edilizio"* e *"i locali per cui l'Ufficio d'Igiene ha espresso parere favorevole come negozi, sono stati classificati box privati come previsti nel progetto approvato"*, infatti l'agibilità 975/1972 menziona Box privati, 2 locali con 9 porte ai n.ri civici 33-35-37-39-41-43-45-47-49; si annota che il locale oggetto di pignoramento è contraddistinto dai numeri civici compresi dal n. 43 al n. 49 di Via Annone.

Vedi planimetria di progetto e prospetto di seguito inseriti.

(laboratori artigianali) e non come box/autorimessa categoria catastale C/6.

Prospetto



Come sopraddeito, la planimetria catastale del laboratorio non corrisponde al progetto approvato nel 1961. La planimetria d'impianto, rappresenta il locale nella conformazione dell'epoca -1981- con quattro accessi d'ingresso -come gli attuali- che introducono all'unico ambiente in cui sono realizzati sulla sinistra un wc e due ripostigli e, al di sopra, un soppalco, raggiungibile tramite scala, in cui era localizzato l'ufficio. L'ultima planimetria catastale in atti, che rappresenta l'attuale stato dei luoghi, depositata -in assenza di titoli legittimanti- con variazione del 22/04/2005 Pratica n. RM0298337, è modificata rispetto alla precedente e l'originario ambiente è diviso in due zone, nella zona a sinistra, corrispondente ai civici 43-45, rimangono il wc e due ripostigli e il soprastante ufficio, mentre vengono realizzati ex novo altri due soppalchi e un piccolo ripostiglio, nell'ambiente a destra, corrispondente ai civici 47-49, è collocata la cabina di verniciatura. Infine nel solaio di copertura sono stati realizzati ex novo sei lucernari ed un volume tecnico non legittimati da titolo edilizio.

Le ricerche effettuate tramite lo studio dell'atto di compravendita risalente al 1982 e dell'atto di donazione, non citano l'esistenza di pratiche edilizie-amministrative a giustificazione del cambio d'uso e anche l'accesso agli atti proposto dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del II Municipio e la richiesta inviata all'Ufficio Condonio Edilizio, hanno dato esito negativo, in merito alla presentazione di eventuali domande tese a sanare l'attuale stato dei luoghi e l'errata categoria catastale (cfr. allegato 20). Per ulteriore ricerca, si è chiesta ed ottenuta la variazione catastale -docfa- Pratica n. RM0298337 del 2005 (cfr. allegato 16), nella quale dovevano essere citati i protocolli di eventuali D.I.A. o C.I.L.A. (Dichiarazione d'inizio lavori o Fine Lavori), verificando quindi che anche nel detto documento mancano i riferimenti o i protocolli di pratiche amministrative depositate presso il Municipio II.

Quindi, pur se catastalmente il locale è censito nella categoria C3 (laboratorio artigianale) si deve concludere che l'attuale destinazione del bene non è conforme né coerente con la licenza edilizia n. 1914/1961 e l'agibilità n. 975/1962 rilasciate, né le norme vigenti avrebbero permesso il cambio d'uso.

Si annota ancora che la Variazione catastale del 22/04/2005 Pratica n. RM0298337, presentata per realizzazione di soppalco e rappresentazione di lastrico solare è da considerare non compatibile con la legittimità edilizia del bene che nel progetto approvato nel 1961 ha destinazione urbanistica di box/autorimessa, accessori, considerati, ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, categoria funzionale residenziale che non consente il cambio d'uso; inoltre, come già riportato nella cronistoria catastale del bene, con la variazione sopraddeita l'unità immobiliare catastalmente individuata sino al 2005 col sub 501 - piano terra- particella 177 del Foglio 570, viene variata con la rappresentazione della copertura, ed attualmente il

dato catastale è sub 501 -piano terra e primo-particella 177 del Foglio 570.

Non rintracciandosi atti comprovanti il possesso del lastrico solare si deve concludere che la variazione del 22/04/2005 non è supportata da atti probanti.

Riguardo al solaio di copertura, visto nel sopralluogo effettuato il 22/07/2025, si riporta comunque che è accessibile dalla rampa esterna privata e preclusa da cancello ad uso di alcuni condomini di Via Bradano che la scrivente non è riuscita a individuare, pur avendo scritto all'unico amministratore rintracciato per Via Bradano 22, né il Sig. ha dato notizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (Attestazione NON necessaria).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La scrivente, come dettagliatamente esposto conclude che lo stato attuale del bene pignorato e la destinazione urbanistica sono difforni dal titolo edilizio legittimante la costruzione -licenza edilizia n. 1914 del 09/08/1961- rilasciata per accessori (pertinenze) di villino, che il documento di agibilità del 1962 sanciva la destinazione a box, e che tale utilizzo fu variato catastalmente con destinazione a laboratorio artigianale, a partire dal 1981, tuttavia in assenza di autorizzazioni edilizie.

Per ricondurre la porzione immobiliare pignorata alla legittimità urbanistica, si segnala che il box fu edificato in zona B1 secondo il PRG del 1962, dove il cambio d'uso per attività rumorose, insalubri o con rilevante impatto igienico-sanitario quali la carrozzeria o l'officina non erano consentite per la rumorosità, visto l'articolo 23-ter del D.P.R. 380/01 che individua il locale staggito nella categoria funzionale residenziale, per cui non è possibile il cambio d'uso in attività produttiva o commerciale, di conseguenza si valuta necessario il ripristino della destinazione a box/autorimessa dell'unità immobiliare come da progetto approvato.

Esaminata l'attuale scarsità di aree di sosta e carenza di autorimesse, private e pubbliche, nella zona in cui ricade il bene staggito, la scrivente ritiene quindi di valutare il cespite come autorimessa privata

I costi derivanti dalla rimessa in pristino del locale sono relativi alle seguenti demolizioni e ricostruzioni:

- muratura divisoria che separa gli attuali due ambienti,
- rimozione delle aperture -finestrature soprastanti la muratura divisoria,
- demolizione dei soppalchi della scala e dell'ufficio,
- rimozione della cabina per verniciatura,
- rimozione del volume tecnico/ripostiglio esistente sul lastrico di copertura,
- chiusura dei lucernai,
- opere di ripristino,
- noleggio del cassone scarrabile per depositare i materiali demoliti,
- trasporto a pubblica discarica e oneri di smaltimento materiali,

Per l'esecuzione delle suddette opere si ritiene che siano necessari 14 giorni lavorativi, con l'impiego di due operai e un manovale, con un costo giornaliero di euro 280,00 per operaio ed euro 224,00 per manovale, per un totale complessivo di euro 10.976,00.

Costo del cassone scarrabile per un periodo di 12 giorni euro 800,00.

Costo di trasporto a pubblica discarica e differenziazione tipologie dei materiali da conferire a discarica, euro 2.000,00

Costo generico dei materiali di ripristino come stuccature, tinteggiature e vari euro 5.000,00

TOTALE OPERE Euro 18.778,00

Spese generali calcolate al 15% del totale dei costi sopra esposti euro 2.816,40

Costo totale dell'opera euro 21.594,70

Utile d'impresa calcolato al 10% del totale del costo dell'opera euro 2.159,24

TOTALE COMPLESSIVO DEI COSTI PER LAVORI DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO euro 23.754,17 arrotondati



per eccesso a euro 24.000,00.

Oneri per pratiche edilizie e amministrative, CILA di ripristino:

Oneri dovuti per diritti d'istruttoria al Municipio II di Roma euro 300,00 (arrotondati per eccesso),

Oneri per presentazione di docfa catastale euro 1.100,00 comprensive dei diritti erariali,

Oneri da corrispondere al professionista incaricato per la redazione dei grafici di ante e post operam, e compilazione della relazione tecnica asseverata con modulistica euro 2.800,00.

TOTALE DEI COSTI DOVUTI PER PRATICHE EDILIZIE CILA DI RIPRISTINO euro 4.200,00

Sono inoltre da sanare le parziali difformità e variazioni attuate presumibilmente in corso di costruzione relative alla modifica dei prospetti e interne, pur se già segnalate nel rapporto dell'ufficio tecnico che precede il rilascio della licenza di costruzione in variante.

Le difformità rispetto al progetto approvato nel 1961 e descritte, sono sanabili con SCIA (segnalazione certificata d'inizio attività) in sanatoria, ai sensi dell'articolo 36-bis, del D.P.R. 380/2001.

I costi della SCIA in sanatoria sono come di seguito computati

- costi amministrativi quali diritti di segreteria euro 501,24,

- sanzione e oblazione che si computano in euro 5.164,00 valutando il dato che le modifiche attuate erano conformi alle normative dell'epoca e attuali, sanzione che potrebbe essere maggiorata dal Tecnico dell'Ufficio di concerto con l'Agenzia delle Entrate

- onorario da corrispondere al professionista incaricato per la predisposizione della pratica e del grafico di progetto, euro 3.800,00 (comprensivi di IVA e Cassa),

-costo della variazione catastale docfa, per ripristinare la categoria del bene euro 1.100,00 comprensivi di diritti erariali.

TOTALE DEI COSTI DERIVANTI DALLA PRATICA EDILIZIA SCIA IN SANATORIA euro 11.000,00 approssimati per eccesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il Sig. nudo proprietario non esecutato e legale rappresentante della "", ha dichiarato che l'unità immobiliare non è parte di alcun condominio, la scrivente ha cercato di verificare presso l'amministrazione del condominio di se il bene potesse rientrare tra gli immobili del predetto condominio o nel condominio limitrofo, ricevendo risposta negativa (cfr. allegato n. 22), ha tentato anche di rintracciare il nominativo dell'amministratore del condominio non riuscendo ad ottenere alcuna notizia.

Pertanto in merito a eventuali oneri condominiali nulla si può concludere o attestare.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 –MAGAZZINO, catastalmente Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Annone n. 4, piano S1

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è catastalmente identificata nella categoria dei "laboratori artigianali C3" ex autofficina oggi dismessa, sita in Roma Via Annone n. 4 parte del condominio di Via Annone n. 6, nel quartiere Trieste, identificato nell'area di appartenenza del Municipio II di Roma Capitale. Il quartiere "Trieste" è il diciassettesimo quartiere di Roma (indicazione Q XVII), nasce nel 1926 dallo scorporo di parte del preesistente quartiere Salario e prende il nome di "Savoia", in omaggio alla "gloriosa casa Sabauda" e al re che abitava nell'adiacente Villa Savoia. Il limite stradale dello scorporo è viale Regina Margherita. Nel 1946, con la caduta della monarchia, il quartiere è rinominato "Trieste", in riferimento a corso Trieste che, insieme a viale Eritrea e viale Libia, costituisce l'asse centrale del quartiere. Le prime edificazioni sono databili ai primi decenni del 1900 e dopo l'approvazione del piano regolatore di Edmondo Sanjust di Teulada, che contemplò l'urbanizzazione di quest'area precedentemente occupata dalla campagna. Oggi la zona è rinomata e molto ricercata per la qualità della vita, pur se sono scarse le aree di sosta e parcheggio, tuttavia la commistione di edilizia intensiva elegante con villini d'autore (anni '30-'60) e l'eclettico Quartiere Coppedè, un mix di Liberty, Art Nouveau e medievale situato vicino piazza Buenos Aires, costituiscono il fascino e l'attrattiva del quartiere. La sua vicinanza al centro della città, gli ottimi collegamenti dei mezzi pubblici, il servizio offerto dalla Metro A, la presenza di numerose attività commerciali, la presenza di aree verdi quale il parco di Villa Ada e il parco Nimorense, infine, le numerose emergenze storico-artistiche presenti (tra le più rinomate il Mausoleo di Santa Costanza, le Catacombe di Sant'Agnese e Santa Priscilla), la vivacità e la vivibilità del quartiere, lo rendono appetibile e richiesto. L'edificio condominiale di Via annone 6, come descritto nel regolamento di condominio "è composto da cinque piani compreso l'attico, oltre il piano delle soffitte, il piano delle botteghe e lo scantinato"; le finiture dei prospetti sono in cortina e ad intonaco. La porzione immobiliare oggetto della presente espropriazione è un locale catastalmente classificato C3 quindi un laboratorio destinato ad attività artigianali, produttive, infatti in passato era adibito a autofficina, tuttavia il documento di agibilità datato 11 febbraio 1951, lo classifica come "magazzino". Il locale è accessibile dal cancello carrabile di Via Annone 4, dal quale si accede alla rampa e alla corte dove si aprono 3 locali, di cui il primo a sinistra, individuato da serranda metallica, è il bene staggito.

Il bene, al disotto del livello stradale, è composto da ampio locale con ufficio, magazzino, soppalco e wc con antibagno, accessibile da Via Annone 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 570, Part. 30, Sub. 508, Zc. 3, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 156.000,00 Valore di stima operate le decurtazioni € 129.200,00

La scrivente per giungere alla stima del bene staggito, che fu accatastato nel 1989 come laboratorio artigianale (categoria C/3) e utilizzato per molti anni come autofficina, tuttavia con documento di agibilità e secondo progetto approvato doveva essere un MAGAZZINO, determinerà il più probabile valore di mercato tramite metodo sintetico-comparativo, verificando eventuali offerte presenti in agenzie immobiliari di zona, sulla base della destinazione urbanistica e delle caratteristiche estrinseche del bene, quali la collocazione nel prestigioso quartiere Trieste, tuttavia in strada secondaria, a senso unico, con pochi negozi e con note difficoltà nel reperire parcheggi, considerando inoltre la localizzazione al piano interrato dell'edificio, con poca visibilità dalla strada, con corte comune ad altri due magazzini; nella valutazione si terrà conto anche delle caratteristiche intrinseche determinate dalla superficie, finiture e stato di manutenzione, che appare mediocre, secondo quanto descritto nel capitolo "Caratteristiche costruttive" e "Stato di conservazione".

Si osserva che la categoria dei "magazzini" come quella dei "laboratori artigianali" sono, per il quartiere TRIESTE, destinazioni di piccole dimensioni, dedicati i primi, allo stoccaggio di materiali delle numerose



attività commerciali della zona, i secondi alla produzione, trasformazione o riparazione di beni (sartorie, riparazioni varie e piccolo artigianato) o alla prestazione di servizi, dove prevale il lavoro manuale. Nel dopoguerra, epoca di edificazione della zona, tali destinazioni erano utili al piccolo commercio e alle botteghe degli artigiani che volevano impiantare attività produttive, pur se in vie secondarie, perché la circolazione avveniva prevalentemente a piedi, attualmente produzione e commercio necessitano di strutture di maggiori dimensioni e, soprattutto, molto visibili dall'esterno.

Pertanto, per questa specifica zona, la valutazione del bene staggito è penalizzata particolarmente dalla posizione in strada secondaria e dall'accessibilità del locale situato al piano interrato.

Le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia delle Entrate, per la zona semicentrale -C46- di Corso Trieste - Salario, non espongono valori per le categorie produttive della tipologia magazzini o laboratori, al contrario il Borsino Immobiliare.it pubblica le quotazioni, per la zona Corso Trieste, di laboratori e magazzini, esponendo i seguenti costi mediati tra le due categorie:

valore minimo euro/mq 725,00; valore medio euro/mq 1.020,00; valore massimo euro/mq 1.313,00.

Le offerte di vendita verificabili nei siti online come Immobiliare.it espongono costi di zona per Salario, Corso Trieste o quartiere Africano variabili da valori minimi di euro/mq 1.700,00 a valori massimi di euro 4.500,00 derivanti dalla posizione su strada o dallo stato di manutenzione.

Dalle ricerche effettuate si sono rintracciati avvisi di vendita di laboratori e/o magazzini, posti in prossimità del bene staggito, di seguito riportati, si annota che la notevole variazione dei costi unitari deriva dalla posizione dei locali, per i quali, se collocati al piano strada e con ingressi visibili, la differenza dei costi unitari può raddoppiare. Pertanto la scrivente ha ritenuto di escludere quei locali che nella pubblicità immobiliare erano posti al piano strada e con tale criterio si sono rintracciati due immobili paragonabili.

PARAGONABILE 1-magazzino laboratorio, in contesto signorile, ottima posizione in una strada commerciale, silenzioso con comodo accesso da cortile condominiale, mq 42, due ambienti, luce elettrica, areazione, riscaldamento centralizzato, possibilità di realizzare un bagno. Soffitti a volta alti 3 metri, libero, piano S1. Richiesta euro 69.000,00 costo unitario euro/mq 1.640,00

PARAGONABILE 2 - magazzino categoria C/2 nel quartiere Trieste ed esattamente in via Nemorense, in piacevole cortile di un condominio signorile con servizio di portineria, proponiamo in vendita un piacevolissimo locale, di 68 mq catastali, dotato di ingresso indipendente e composto di tre ampi locali con soffitti alti 3,80 mt. Offerta di vendita euro 155.000,00 costo unitario euro/mq 2.130,00.

Pertanto mediando i tre valori di mercato rintracciati: Borsino immobiliare (costo unitario massimo) e i valori unitari degli immobili Paragonabili in vendita (euro/mq 1.313,00 + euro/mq 1.640,00+euro/mq 2.130,00) si ottiene il più probabile valore di mercato per un magazzino ad un piano interrato e in normali condizioni d'uso euro/mq 1.694,00.

La scrivente ritiene tuttavia di dover applicare un coefficiente correttivo che attiene alla vetustà del bene: paria a 0,80, e un secondo coefficiente riduttivo che attiene alle elementari finiture e al mediocre stato di manutenzione interno pari a 0,80.

Pertanto euro/mq 1.694,00 x 0,80 x 0,80 = euro/mq 1.084,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Magazzino catastalmente Laboratorio artigianale Roma (RM) - Via Annone n. 4, edificio U, piano S1	144,00 mq	1.084,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00%	€ 156.000,00
Valore di stima:					€ 156.000,00

Valore di stima: € 156.000,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica SCIA in sanatoria art 36-bis D.P.R. 380/2001 per legittimare la destinazione di "magazzino" come da progetto originario	5.000,00	€
Altro, opere di demolizione e ripristino	5.100,00	€
docfa di variazione catastale da laboratorio a magazzino	1.100,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 129.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - AUTORIMESSA** Catastalmente Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Annone 43-45-47-49, piano T.

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, da progetto destinata a garage, è identificata nella categoria dei "laboratori artigianali C3" attualmente adibita a carrozzeria, meccanica e gommista, sita in Roma Via Annone n. 43-45-47-49, nel quartiere Trieste, identificato nell'area di appartenenza del Municipio II di Roma Capitale. Il quartiere "Trieste" è il diciassettesimo quartiere di Roma (indicazione Q XVII), nasce nel 1926 dallo scorporo di parte del preesistente quartiere Salario e prende il nome di "Savoia", in omaggio alla "gloriosa casa Sabauda" e al re che abitava nell'adiacente Villa Savoia. Il limite stradale dello scorporo è viale Regina Margherita. Nel 1946, con la caduta della monarchia, il quartiere è rinominato "Trieste", in riferimento a corso Trieste che, insieme a viale Eritrea e viale Libia, costituisce l'asse centrale del quartiere. Le prime edificazioni sono databili ai primi decenni del 1900 e dopo l'approvazione del piano regolatore di Edmondo Sanjust di Teulada, che contemplò l'urbanizzazione di quest'area precedentemente occupata dalla campagna. Oggi la zona è rinomata e molto ricercata per la qualità della vita, pur se sono scarse le aree di sosta e parcheggio, tuttavia la commistione di edilizia intensiva elegante con villini d'autore (anni '30-'60) e l'eclettico Quartiere Coppedè, un mix di Liberty, Art Nouveau e medievale, situato vicino piazza Buenos Aires, costituiscono il fascino e l'attrattiva del quartiere. La sua vicinanza al centro della città, gli ottimi collegamenti dei mezzi pubblici, il servizio offerto dalla Metro A, la presenza di numerose attività commerciali, la presenza di aree verdi quale il parco di Villa Ada e il parco Nemorense, infine le numerose emergenze storico-artistiche presenti (tra le più rinomate il Mausoleo di Santa Costanza e le Catacombe di Sant'Agnese e Santa Priscilla), la vivacità e la vivibilità del quartiere, lo rendono appetibile e richiesto. L'unità immobiliare è parte di un corpo autonomo ad un solo piano, sottostante la scarpata che colma il dislivello collinare tra Via Bradano e Via Annone, edificato negli anni 60 come accessorio di villino, il manufatto edilizio è composto da garage e laboratori artigianali prospettanti Via Annone. Il bene staggito, individuato da quattro ingressi con civici 43-45-47-49 di Via Annone, di cui due con passo carrabile, è costituito da due ambienti divisi da muratura, tuttavia comunicanti per mezzo di ampia apertura, all'interno sono realizzati un wc, uno spogliatoio, ripostigli, oltre a tre soppalchi di cui uno dedicato ad archivio/ufficio, inoltre lastrico solare calpestabile dove si aprono i lucernai che danno luce al locale sottostante e su cui è realizzato un piccolo volume tecnico catastalmente individuato come ripostiglio. Si rende tuttavia noto che il lastrico solare non è menzionato nell'atto di acquisto del 1982 e tantomeno nell'atto di donazione del 1997, che pertanto la porzione in vendita è solo l'unità al piano terra con esclusione del lastrico solare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 570, Part. 177, Sub. 501, Zc. 3, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 577.200,00. Valore di stima operati i deprezzamenti € 518.000,00.

Valore di stima della quota di 1/1 della nuda proprietà € 414.400,00

La scrivente per giungere alla stima del bene staggito, edificato come "accessorio di villino con destinazione garage/box" e rilascio di agibilità con identica destinazione, a conferma dell'asservimento dell'immobile alla costruzione residenziale, ritiene di stimare il cespite con la destinazione di progetto, pur se nel 1981 venne classificato catastalmente come laboratorio artigianale (categoria C/3) e utilizzato come carrozzeria



e gommista ma in assenza di una legittimazione edilizia.

Si ritiene quindi di determinare il più probabile valore di mercato sulla base della destinazione di box/autorimessa, con metodo sintetico-comparativo, verificando, oltre ai valori OMI e Borsino Immobiliare Roma, eventuali offerte presenti su siti on line per immobili in vendita nella medesima zona e sulla base delle caratteristiche estrinseche del bene, quali la collocazione nel prestigioso quartiere Trieste, tuttavia in strada secondaria, a senso unico, con note difficoltà nel reperire parcheggi. La valutazione terrà conto delle caratteristiche intrinseche determinate dalla superficie, finiture e stato di manutenzione, che è normale, secondo quanto descritto nel capitolo "Caratteristiche costruttive" e "stato di conservazione"; ricavata la stima del bene si dedurranno dal valore di mercato ottenuto i costi di ripristino (come computati nel capitolo regolarità edilizia) necessari per riportare lo stato del locale alla configurazione originaria del box.

Le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2025, per la zona semicentrale - C46- di Corso Trieste -Salario, con destinazione prevalentemente residenziale, pubblica valori dei box che vanno da un minimo di euro/mq 3.700,00 ad un massimo di euro/mq 5.300,00, quotazioni derivanti dalla posizione su strada, dalla facilità di accesso e manovra e dallo stato di manutenzione.

Il borsino immobiliare.it per la medesima zona di Corso Trieste via Annone pubblica valori immobiliari simili, infatti per i box pubblica un valore minimo di euro/mq 3.708,00, valore medio euro/mq 4.616,00 e un valore massimo di euro/mq 5.525,00.

Dalle ricerche effettuate relative alle offerte di vendita si sono reperiti avvisi per box e autorimesse di varie dimensioni dai 16 ai 40 metri quadrati con costi che vanno da euro/mq 3.900 a euro/mq 4.100,00 posti in prossimità del bene staggito, di seguito riportati, si annota che la notevole variazione dei costi unitari deriva dalla posizione dei locali, al piano strada o al piano interrato e secondo la capacità di parcheggio di una o più vetture.

Pertanto osservando che si sono trovati pochi avvisi di vendita per box di superficie superiore ai 40 metri quadri, si ritiene di poter utilizzare due offerte di box in zona limitrofa e proporli come immobili paragonabili.

PARAGONABILE 1-GABETTI AGENZIA PARIOLI In Via Collalto Sabino, proponiamo la vendita di un box triplo di circa 41 mq posto al piano seminterrato dotato di serranda elettrica, lavandino, doppio accesso su strada con cancello elettrico, in perfetto stato di manutenzione. Offerta di vendita euro 160.000,00 Mq 41. Costo unitario euro/mq 3.900,00

PARAGONABILE 2- BOX IN VENDITA / VIALE SOMALIA - ultime due disponibilità Viale Somalia ad. te Piazza Gondar proponiamo la vendita di un ampio box auto di 36 mq di recente costruzione con predisposizione colonnina elettrica e ampi spazi di manovra. L'accesso avviene tramite una comoda rampa che conduce al piano S1, garantendo facilità di manovra. Il box è dotato di serranda elettrica. Offerta di vendita euro 135.000,00 Mq 35. Costo unitario euro/mq 3.858,00

I valori minimi OMI e Borsino immobiliare si mediano in euro/mq 3.700, per mediarli ulteriormente con i valori sopra esposti $(3.700+3.900+3.850)/3$, si ottiene pertanto il valore unitario di euro euro/mq 3.816,00.

E' ancora da considerare che il locale, di notevoli dimensioni per la zona, può ospitare comodamente 6/8 vetture, che attualmente gli ingressi con passo carrabile sono due vicini, ma che andrebbero variati per un migliore utilizzo del locale e nella nuova posizione secondo le norme del codice della strada, i due passi carrabili consecutivi impongono una distanza minima di 5 metri; quindi in considerazione dei predetti vincoli si ritiene di applicare al valore di stima, precedentemente ottenuto in euro/mq 3.858,00 i seguenti coefficienti: -

- coefficiente per lo stato e le minime finiture del locale 0,15,
 - coefficiente per adeguamento locale per ottimizzare ingresso e uscita 0,15,
- euro/mq $3.858,00 \times 0,15 \times 0,15 =$ euro 2.800,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Autorimessa catastralmente Laboratorio artigianale Roma (RM) - Via Annone 43-45-47- 49 , piano T-1	199,00 mq	2.800,00 €/mq	€ 577.200,00	100,00% Della nuda proprietà	€ 557.200,00
Valore di stima:					€ 557.200,00

Valore di stima dell'intero del locale in Via Annone n 43-45-47-49: € 557.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica CILA di ripristino a "autorimessa"	4.200,00	€
Opere edili di rimessa in pristino	24.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica SCIA in sanatoria art. 36-bis DPR 380/2001	11.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima dell'intera proprietà del locale valutato come autorimessa (attualmente laboratorio artigianale) in Via Annone n. 43-45-47-49 operati i deprezzamenti: € 518.000,00

Valore di stima dell'usufrutto vitalizio quota 1/1 del locale valutato come autorimessa (attualmente laboratorio artigianale) euro 518.000,00 x 20% = euro 103.600,00

Valore di stima della nuda proprietà, quota 1/1 del locale valutato come autorimessa (attualmente laboratorio artigianale) euro 518.000,00 x 80% = euro 414.400,00

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

Roma, li 31/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana

ALLEGATI

LOTTO 1

- 1) Fotografie dell'unità immobiliare al Foglio 570 particella 30, subalterno 108 Via Annone n. 4 e fotografie dell'unità immobiliare in Via Annone 43-45-47-49 al Foglio 570 particella 177 subalterno 501.
- 2) Visure Storiche dell'unità immobiliare C3 al Foglio 570 particella 30, subalterno 108 ed estratto di mappa.
- 3) Planimetria catastale d'impianto datata 29/09/1973 e planimetria attuale del 18/07/2003.



- 4) Planimetria attuale a cui è sovrapposta la planimetria del rilievo, planimetria da rilievo.
- 5) Atto di provenienza a rogito notaio Nelli Petrone Simonetta del 27/10/1997 rep. 9412 formalità n. 42926/1997.
- 06) Atto di compravendita a rogito Notaio Adalberto Mattiangeli del 06/12/1973 Rep. 17637 formalità 61836/1973.
- 7) Licenza di costruzione N. 15101, del 20/12/1948 e Agibilità N. 41 del 1° febbraio 1950.
- 8) Accesso agli atti prot. 59241/026 e 59250/026 e documentazione pervenuta dall'Archivio Edilizio di Roma relativa ai fascicoli di Progetto degli anni 1940-1941-1942 -1948.
- 9) Documentazioni dei fascicoli di progetto relativa agli anni 1935-1936-1937-1938-1939.
- 10) Documentazione ricevuta dall'amministrazione del condominio di Via Annone 4: Regolamento di condominio; situazione individuale anno 2025 , preventivo anno 2026; email ricevuta.
- 11) Planimetrie del piano terra e scantinato pervenute dall'amministrazione del condominio.
- 12) Visure ipotecarie per Foglio 570, particella 30 e sub 508, visure per nominativi
- 12- A) Accesso agli atti : UPT Agenzia delle Entrate Territorio per var. Variazione Catastale del 29/09/1973 Pratica n. 336893 e Variazione Catastale del 30/05/1989 Pratica n. 733877, protocollazione PEC inviata.

LOTTO 2

- 13) Visure ipotecarie per particella 177-sub 501-, visure per nominativi , elenco note e denuncia di successione.
- 14) Visure Storiche dell'unità immobiliare C3 al Foglio 570 particella 177 sub 501.
- 15) Planimetria catastale d'impianto datata 17/09/1981 e planimetria attuale del 22/04/2005, rilievo.
- 16) Docfa di Variazione catastale del 22/04/2005 Pratica n. RM0298337 Realizzazione Soppalco e Rappresentazione Lastr. Solare, Unità Immobiliare C/3 sub 501.
- 17) Atto di Provenienza, Donazione, a rogito notaio Simonetta Nelli Petrone del 17/05/1999 rep. 9746 Formalità 28791/1999; compravendita a rogito notaio Alfio Grassi del rep. formalità del ; nota di trascrizione del certificato di denuncia di successione di .
- 18) Licenza edilizia n. 1914 del 09/08/1961 e agibilità n. 975/1962.
- 19) Accesso agli atti prot. 59219/026 e prot. 59209/026 e documentazione - progetti, relazioni- pervenuta dall'Archivio Edilizio relativa al fascicoli di progetto 45008-25671.
- 20) Accesso agli atti Municipio II Roma Capitale, prot. CB2026/0048431 domanda per ricerca pratiche edilizie e autorizzazione all'esercizio di attività e risposte pervenute. Risposta Ufficio condono Edilizio Roma in merito alla richiesta di presenza di eventuale domanda di condono.
- 21) Richiesta inviata a Agenzia delle Entrate per Ricerca affitto Via Annone 4 e Via Annone 43-45-47-49 e risposte ricevute.
- 22) Richiesta notizie amministrazione Via Bradano 22 per verifica eventuale esistenza di condominio, risposta ricevuta.
- 23) Valori Immobiliari OMI e Borsino immobiliare.it, offerte di vendita.



LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Magazzino catastalmente Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Annone n. 4, piano S1.

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è catastalmente identificata nella categoria dei "laboratori artigianali C3" ex autofficina oggi dismessa, sita in Roma Via Annone n. 4 parte del condominio di Via Annone n. 6, nel quartiere Trieste, identificato nell'area di appartenenza del Municipio II di Roma Capitale. Il quartiere "Trieste" è il diciassettesimo quartiere di Roma (indicazione Q XVII), nasce nel 1926 dallo scorporo di parte del preesistente quartiere Salario e prende il nome di "Savoia", in omaggio alla "gloriosa casa Sabauda" e al re che abitava nell'adiacente Villa Savoia. Il limite stradale dello scorporo è viale Regina Margherita. Nel 1946, con la caduta della monarchia, il quartiere è rinominato "Trieste", in riferimento a corso Trieste che, insieme a viale Eritrea e viale Libia, costituisce l'asse centrale del quartiere. Le prime edificazioni sono databili ai primi decenni del 1900 e dopo l'approvazione del piano regolatore di Edmondo Sanjust di Teulada, che contemplò l'urbanizzazione di quest'area precedentemente occupata dalla campagna. Oggi la zona è rinomata e molto ricercata per la qualità della vita, pur se sono scarse le aree di sosta e parcheggio, tuttavia la commistione di edilizia intensiva elegante con villini d'autore (anni '30-'60) e l'eclettico Quartiere Coppedè, un mix di Liberty, Art Nouveau e medievale situato vicino piazza Buenos Aires, costituiscono il fascino e l'attrattiva del quartiere. La sua vicinanza al centro della città, gli ottimi collegamenti dei mezzi pubblici, il servizio offerto dalla Metro A, la presenza di numerose attività commerciali, la presenza di aree verdi quale il parco di Villa Ada e il parco Nimorense, infine, le numerose emergenze storico-artistiche presenti (tra le più rinomate il Mausoleo di Santa Costanza, le Catacombe di Sant'Agnese e Santa Priscilla), la vivacità e la vivibilità del quartiere, lo rendono appetibile e richiesto. L'edificio condominiale di Via Annone 6, come descritto nel regolamento di condominio "è composto da cinque piani compreso l'attico, oltre il piano delle soffitte, il piano delle botteghe e lo scantinato"; le finiture dei prospetti sono in cortina e ad intonaco. La porzione immobiliare oggetto della presente espropriazione è un locale catastalmente classificato C3 quindi un laboratorio destinato ad attività artigianali, produttive, infatti in passato era adibito a autofficina, tuttavia il documento di agibilità datato 11 febbraio 1951, lo classifica come "magazzino". Il locale è accessibile dal cancello carrabile di Via Annone 4, dal quale si accede alla rampa e alla corte dove si aprono 3 locali, di cui il primo a sinistra, individuato da serranda metallica, è il bene staggito. Il laboratorio (come catastalmente censito) è al disotto del livello stradale di Via Annone, è composto da un ampio vano, con pilastri e travature in cemento armato che evidenzia la struttura portante del soprastante edificio condominiale, a sinistra del vano e sotto rampa, sono ricavati un ufficio con magazzino di altezze variabili da ml 2,40 a ml 3,00, sulla destra dell'ingresso -nella parete opposta al magazzino- c'è un piccolo wc con antibagno a servizio dell'attività, inoltre nel cortile esterno e sulla destra si trova un altro minimale wc che è di pertinenza del bene staggito, come ben individuato anche nell'atto di provenienza del 1997.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 570, Part. 30, Sub. 508, Zc. 3, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 570, con il numero di particella 30, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:5000 COMPONENTE: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue T6 (Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato). Norme Tecniche di Attuazione (NTA): Art.24 Art.25 Art.31 Carta per la Qualità - Nessuna Prescrizione. Ai sensi del Piano Territoriale



Paesaggistico Regionale -PTPR- Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile, individuato nella: Tavola A_24_367 è inserito nel: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani. Nella Tavola B del PTPR è individuato in: Aree Urbanizzate del PTPR Nella Tavola C del PTPR è individuato in: Aree Urbanizzate del PTPR

Prezzo base d'asta valore 1/1 del locale : € 129.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** AUTORIMESSA Catastalmente Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Annone 43-45-47-49 , piano T.

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, da progetto destinata a garage, è identificata nella categoria dei "laboratori artigianali C3" attualmente adibita a carrozzeria, meccatronica e gommista, sita in Roma Via Annone n. 43-45-47-49, nel quartiere Trieste, identificato nell'area di appartenenza del Municipio II di Roma Capitale. Il quartiere "Trieste" è il diciassettesimo quartiere di Roma (indicazione Q XVII), nasce nel 1926 dallo scorporo di parte del preesistente quartiere Salario e prende il nome di "Savoia", in omaggio alla "gloriosa casa Sabauda" e al re che abitava nell'adiacente Villa Savoia. Il limite stradale dello scorporo è viale Regina Margherita. Nel 1946, con la caduta della monarchia, il quartiere è rinominato "Trieste", in riferimento a corso Trieste che, insieme a viale Eritrea e viale Libia, costituisce l'asse centrale del quartiere. Le prime edificazioni sono databili ai primi decenni del 1900 e dopo l'approvazione del piano regolatore di Edmondo Sanjust di Teulada, che contemplò l'urbanizzazione di quest'area precedentemente occupata dalla campagna. Oggi la zona è rinomata e molto ricercata per la qualità della vita, pur se sono scarse le aree di sosta e parcheggio, tuttavia la commistione di edilizia intensiva elegante con villini d'autore (anni '30-'60) e l'ecclettico Quartiere Coppedè, un mix di Liberty, Art Nouveau e medievale, situato vicino piazza Buenos Aires, costituiscono il fascino e l'attrattiva del quartiere. La sua vicinanza al centro della città, gli ottimi collegamenti dei mezzi pubblici, il servizio offerto dalla Metro A, la presenza di numerose attività commerciali, la presenza di aree verdi quale il parco di Villa Ada e il parco Nimorense, infine le numerose emergenze storico-artistiche presenti (tra le più rinomate il Mausoleo di Santa Costanza e le Catacombe di Sant'Agnese e Santa Priscilla), la vivacità e la vivibilità del quartiere, lo rendono appetibile e richiesto. L'unità immobiliare è parte di un corpo autonomo ad un solo piano, sottostante la scarpata che colma il dislivello collinare tra Via Bradano e Via Annone, edificato negli anni 60 come accessorio di villino, il manufatto edilizio è composto da garage e laboratori artigianali prospettanti Via Annone. Il bene staggito, individuato da quattro ingressi con civici 43-45-47-49 di Via Annone, di cui due con passo carrabile, è costituito da due ambienti divisi da muratura, tuttavia comunicanti per mezzo di ampia apertura, all'interno sono realizzati un wc, uno spogliatoio, ripostigli, oltre a tre soppalchi di cui uno dedicato ad archivio/ufficio, inoltre lastrico solare calpestabile dove si aprono i lucernai che danno luce al locale sottostante e su cui è realizzato un piccolo volume tecnico catastalmente individuato come ripostiglio. Si rende tuttavia noto che il lastrico solare non è menzionato nell'atto di acquisto del 1982 e tantomeno nell'atto di donazione del 1997, che pertanto la porzione in vendita è solo l'unità al piano terra con esclusione del lastrico solare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 570, Part. 177, Sub. 501, Zc. 3, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 570, con il numero di particella 177, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:5000 COMPONENTE: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 Norme Tecniche di Attuazione (NTA): Art.24 Art.25 Art.32 Carta per la qualità - Nessuna Prescrizione Ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale -PTPR- Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile, individuato nella Tavola A_24_367 è inserito nel: Sistema del Paesaggio



Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani. Nella Tavola B del PTPR è individuato in: Aree Urbanizzate del PTPR Nella Tavola C del PTPR è individuato in: Aree Urbanizzate del PTPR

- ***Prezzo base d'asta: valore di 1/1 della nuda proprietà del locale autorimessa (attualmente carrozzeria), euro 414.000,00***



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 713/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 129.200,00

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale				
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Annone n. 4, edificio U, piano S1			
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1	
Tipologia immobile	MAGAZZINO catastalmente individuato come Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 570, Part. 30, Sub. 508, Zc. 3, Categoria C3	Superficie	144,00 mq	
	La porzione immobiliare, non utilizzata come laboratorio o come magazzino, ma come ricovero automezzi senza svolgimento di attività, vedi dichiarazione del Sig. nel verbale di sopralluogo del 22/07/2025, è in mediocre stato d'uso con finiture: pavimenti e intonaci oramai vetusti, oltre a fenomeni di ammaloramento delle murature derivanti da umidità di risalita, così il wc esterno.			
Descrizione:	La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un magazzino, catastalmente identificato nella categoria dei "laboratori artigianali C3" ex autofficina oggi dismessa, sita in Roma Via Annone n. 4 parte del condominio di Via Annone n. 6, nel quartiere Trieste, identificato nell'area di appartenenza del Municipio II di Roma Capitale. Il quartiere "Trieste" è il diciassettesimo quartiere di Roma (indicazione Q XVII), nasce nel 1926 dallo scorporo di parte del preesistente quartiere Salario e prende il nome di "Savoia", in omaggio alla "gloriosa casa Sabauda" e al re che abitava nell'adiacente Villa Savoia. Il limite stradale dello scorporo è viale Regina Margherita. Nel 1946, con la caduta della monarchia, il quartiere è rinominato "Trieste", in riferimento a corso Trieste che, insieme a viale Eritrea e viale Libia, costituisce l'asse centrale del quartiere. Le prime edificazioni sono databili ai primi decenni del 1900 e dopo l'approvazione del piano regolatore di Edmondo Sanjust di Teulada, che contemplò l'urbanizzazione di quest'area precedentemente occupata dalla campagna. Oggi la zona è rinomata e molto ricercata per la qualità della vita, pur se sono scarse le aree di sosta e parcheggio, tuttavia la commistione di edilizia intensiva elegante con villini d'autore (anni '30-'60) e l'eclettico Quartiere Coppedè, un mix di Liberty, Art Nouveau e medievale situato vicino piazza Buenos Aires, costituiscono il fascino e l'attrattiva del quartiere. La sua vicinanza al centro della città, gli ottimi collegamenti dei mezzi pubblici, il servizio offerto dalla Metro A, la presenza di numerose attività commerciali, la presenza di aree verdi quale il parco di Villa Ada e il parco Nimorense, infine, le numerose emergenze storico-artistiche presenti (tra le più rinomate il Mausoleo di Santa Costanza, le Catacombe di Sant'Agnese e Santa Priscilla), la vivacità e la vivibilità del quartiere, lo rendono appetibile e richiesto. L'edificio condominiale di Via Annone 6, come descritto nel regolamento di condominio "è composto da cinque piani compreso l'attico, oltre il piano delle soffitte, il piano delle botteghe e lo scantinato"; le finiture dei prospetti sono in cortina e ad intonaco. La porzione immobiliare oggetto della presente espropriazione è un locale catastalmente classificato C3 quindi un laboratorio destinato ad attività artigianali, produttive, infatti in passato era adibito a autofficina, tuttavia il documento di agibilità datato 11 febbraio 1951, lo classifica come "magazzino". Il locale è accessibile dal cancello carrabile di Via Annone 4, dal quale si accede alla rampa e alla corte dove si aprono 3 locali, di cui il primo a sinistra, individuato da serranda metallica, è il bene staggito. Il bene, al disotto del livello stradale, è composto da ampio locale con ufficio, magazzino, soppalco e wc con antibagno, accessibile da Via Annone 4.			
Vendita soggetta a IVA:				
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI			



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 414.000,00

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Annone 43-45-47-49 , piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	AUTORIMESSA catastalmente individuato come Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 570, Part. 177, Sub. 501, Zc. 3, Categoria C3	Superficie	199,00 mq
Stato conservativo:	Il locale al piano terra, data l'attuale destinazione d'uso di carrozzeria e gommista, è in normali condizioni d'uso.		
Descrizione:	La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, da progetto destinata a garage, è catastalmente identificata nella categoria dei "laboratori artigianali C3" attualmente adibita a carrozzeria, meccatronica e gommista, sita in Roma Via Annone n. 43-45-47-49, nel quartiere Trieste, identificato nell'area di appartenenza del Municipio II di Roma Capitale. Il quartiere "Trieste" è il diciassettesimo quartiere di Roma (indicazione Q XVII), nasce nel 1926 dallo scorporo di parte del preesistente quartiere Salario e prende il nome di "Savoia", in omaggio alla "gloriosa casa Sabauda" e al re che abitava nell'adiacente Villa Savoia. Il limite stradale dello scorporo è viale Regina Margherita. Nel 1946, con la caduta della monarchia, il quartiere è rinominato "Trieste", in riferimento a corso Trieste che, insieme a viale Eritrea e viale Libia, costituisce l'asse centrale del quartiere. Le prime edificazioni sono databili ai primi decenni del 1900 e dopo l'approvazione del piano regolatore di Edmondo Sanjust di Teulada, che contemplò l'urbanizzazione di quest'area precedentemente occupata dalla campagna. Oggi la zona è rinomata e molto ricercata per la qualità della vita, pur se sono scarse le aree di sosta e parcheggio, tuttavia la commistione di edilizia intensiva elegante con villini d'autore (anni '30-'60) e l'eclettico Quartiere Coppedè, un mix di Liberty, Art Nouveau e medievale, situato vicino piazza Buenos Aires, costituiscono il fascino e l'attrattiva del quartiere. La sua vicinanza al centro della città, gli ottimi collegamenti dei mezzi pubblici, il servizio offerto dalla Metro A, la presenza di numerose attività commerciali, la presenza di aree verdi quale il parco di Villa Ada e il parco Nimorense, infine le numerose emergenze storico-artistiche presenti (tra le più rinomate il Mausoleo di Santa Costanza e le Catacombe di Sant'Agnese e Santa Priscilla), la vivacità e la vivibilità del quartiere, lo rendono appetibile e richiesto. L'unità immobiliare è parte di un corpo autonomo ad un solo piano, sottostante la scarpata che colma il dislivello collinare tra Via Bradano e Via Annone, edificato negli anni 60 come accessorio di villino, il manufatto edilizio è composto da garage e laboratori artigianali prospettanti Via Annone. Il bene staggito, individuato da quattro ingressi con civici 43-45-47-49 di Via Annone, è costituito da due ambienti divisi da muratura, tuttavia comunicanti per mezzo di ampia apertura, all'interno sono realizzati un wc, uno spogliatoio, ripostiglio, oltre a tre soppalchi di cui uno dedicato ad archivio/ufficio.,		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile di Via Annone 43-45-47-49 è occupato dal Sig. in qualità di legale rappresentante dell'attività di "Carrozzeria, meccatronica e gommista" denominata come dichiarato dal titolare nella S.C.I.A. di apertura protocollo CB/2025/20736 del 20/02/2025 (cfr. allegato n. 20). Si precisa inoltre che in data 01/01/2025 la Sig.ra usufruttuaria del bene in Via Annone 43-45-47-49, ha ceduto lo stesso, in comodato d'uso gratuito e a tempo indeterminato, alla P. IVA, con contratto registrato il 23/01/2025 n. 150 serie 3X presso l'UFFICIO TJT - DPRM2 UT ROMA 6 - EUR TORRINO (cfr. allegato 22). Si rende noto che tale contratto non è opponibile alla procedura esecutiva poiché il contratto e la successiva registrazione del 23/02/2025, sono posteriori al pignoramento immobiliare, trascritto a Roma 1 il 10/07/2024 con formalità 64809.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANNONE N. 4, EDIFICIO U, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 1 il 02/08/2003
Reg. gen. 72569 - Reg. part. 19582
Quota: 1/1 di piena proprietà
Importo: € 210.000,00
A favore di BANCA TOSCANA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: GALLUCCIO Claudio
Data: 01/08/2003
N° repertorio: 17294
Note: Si annota che il mutuo fondiario fu concesso a) -debitore non datore d'ipoteca- ,che nel contratto di mutuo si costituivano quali fideiussori e terzi datori d'ipoteca i Sigg.ri . Detta formalità risulta rinnovata con iscrizione del 27.06.2023 formalità n. 12071 a favore di contro
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Separazione Giudiziale
Iscritto a Roma 1 il 04/12/2013
Reg. gen. 117964 - Reg. part. 16528
Quota: 1/2 di piena proprietà
Importo: € 250.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA
Data: 26/10/2012
N° repertorio: 13462
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2023
Reg. gen. 80623 - Reg. part. 12071
Quota: 1/1 di piena proprietà
Importo: € 210.000,00
A favore di .
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: GALLUCCI Claudio
Data: 01/08/2003
N° repertorio: 17294
Note: Si annota che il mutuo fondiario fu concesso a -debitore non datore d'ipoteca-,che nel contratto di mutuo si costituivano quali fideiussori e terzi datori d'ipoteca i Sigg.ri C.F. .



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 10/07/2024
Reg. gen. 86014 - Reg. part. 64809
Quota: 1/2 di piena proprietà
A favore di
Contro S
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/09/2024
Reg. gen. 110811 - Reg. part. 82793
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di . Contro
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANNONE 43-45-47-49 ,
PIANO T-1**

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione legale
Iscritto a Roma 1 il 04/12/2013
Reg. gen. 117964 - Reg. part. 16528
Quota: 1/2 di piena proprietà
Importo: € 250.000,00
A favore di
Contro
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 26/10/2012
N° repertorio: 13462

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 10/07/2024
Reg. gen. 86014 - Reg. part. 64809
Quota: 1/2 nuda proprietà
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

