TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 1193/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto 1 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Stato di occupazione 11
Provenienze Ventennali 12
Formalità pregiudizievoli 14
Normativa urbanistica 15
Regolarità edilizia 16
Stima / Formazione lotti 26

INCARICO

In data 14/03/2024, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nomentana 27, interno 21, piano 5 (catastalmente struttura ricettiva/albergo)

DESCRIZIONE

PIENA PROPRIETÀ su unità immobiliare ad uso catastale di albergo/struttura ricettiva (già abitazione) in stabile d'epoca localizzato a Roma nel QUARTIERE V - NOMENTANO, Municipio II con accesso principale da via Nomentana n. 27, poco distante da piazzale di Porta Pia, dalla stazione di Roma Termini (nodo di scambio della Capitale), ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli (linea A e B della Metropolitana), oltre che posta vicino a numerosi luoghi di interesse storico/artistico, locali culinari, punti vendita ed a molteplici servizi.

La preesistenza del palazzo, di cui il bene in trattazione è parte, in epoca antecedente alla Delibera n. 5261/1934 (quando con l'approvazione del "Regolamento Edilizio del Comune di Roma" veniva imposto nella Capitale l'ottenimento della propedeutica autorizzazione del Sindaco, prima non necessaria, per l'esecuzione di nuove costruzioni) è stata verificata tramite il reperimento del progetto (rappresentante alcune facciate ed un piano tipo), conservato presso l'Archivio Storico Capitolino con prot. 43776/1886 e dotato di benestare per abitarlo n. 195/1887, nonché dalla presenza della sagoma del fabbricato nel P.R.G. di Roma approvato con R.D.L. n. 981 in data 06/07/1931.

La registrazione presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) del compendio immobiliare nell'ambito dell'ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Reggio Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), attesta, inoltre, la preesistenza dell'immobile in epoca antecedente la LEGGE URBANISTICA n. 1150/1942, che, per la prima volta, regolava l'attività edilizia in tutto il territorio nazionale (non solo a Roma) introducendo per le nuove costruzioni l'ottenimento di una preventiva "licenza edilizia", circostanza che legittima, ai soli sensi della detta legge, il bene sotto il profilo edilizio-urbanistico e impone ai fini della regolarità un confronto dello stato di fatto con la grafica catastale delle PLANIMETRIE DI IMPIANTO risalenti al 1939 schedate con n. 8462985 (fg.578/part.192/sub.25/cat.A4/int.21 attualmente fuso nel cespite staggito) e n. 8462986 (fg.578/part.192/sub.26/cat.A4/int.22 in parte assorbito nell'immobile pignorato), successivamente variate nel sub. sub.39/int.21 (per diversa consistenza, forma, disposizione dei tramezzi interni e aperture finestrate) con variazione censuaria prot. G02527/97, legittimata con Concessione Edilizia in Sanatoria 44500/97

rilasciata a seguito della presentazione dell'Istanza di Condono 86/199150/0 ai sensi della L.47/85.

Il cambio d'uso dell'appartamento (fg.578/part.192/sub.39/A4) in ufficio (fg.578/part.192/sub.512/A10) venne chiesto con istanza di condono edilizio 0/571390/0 ai sensi della L.326/2003 (ancora pendente).

Con D.I.A. 32765/06 ai sensi del D.P.R. 380/01, variata con D.I.A. 10266/09 (comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo prot. 36353/09) vennero eseguiti interventi edilizi finalizzati all'ampliamento della struttura alberghiera, intestata alla stessa società esecutata, mediante accorpamento di beni posti ai piani 2-3-5 dello stesso stabile con cambio della destinazione d'uso da ufficio a struttura ricettiva (albergo diffuso) assumendo l'immobile in trattazione, unitamente ad altri, la denominazione di foglio 578, part. 192, sub. 532, cat.D2, per poi essere successivamente frazionato (solo) catastalmente con prot. RM0729763 in data 27/06/2012, assumendo il bene staggito posto al piano 5 l'identificato di fg.578/part.192/sub.537/cat.D2/ z.c.2/R.C.€ 5.480,00 (già sub.512, già sub.39, già sub. 25 e sub. 26), ancora una volta variato con C.I.L.A. CB/2024/63953 per diversa distribuzione degli spazi interni articolandosi, catastalmente e nella realtà, salvo qualche disallineamento e modeste varianti, in ingresso/disimpegno, balcone, cinque camere con bagno (contraddistinte con i numeri 506, 508, 510, 512, 514) di cui una "mini suite" dotata anche di disimpegno e ripostiglio collegate da un corridoio con accesso dal pianerottolo condominiale, risultando il bene privo di attrezzature e servizi alberghieri per la gestione/accoglienza (non inclusi in questo lotto di vendita).

Durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune discrepanze rispetto alla rappresentazione grafica catastale presentata a seguito della C.I.L.A. CB/2024/63953, come evidenziato dal rilievo allegato che mostra disallineamenti e varianti quali l'assenza di 2 piccole mazzette murarie nella camera 508 e nel relativo bagno. Nella camera 506, un arco con due colonne non è riportato nei documenti censuari seppur divide visivamente l'ambiente. La parete del bagno della camera 510 è complanare, contrariamente alla rientranza indicata nel catasto. Inoltre, la recente realizzazione (come desunta dallo stato grezzo mascherato da tendaggi e uno specchio) della parete divisoria dal limitrofo int. 20 (apparentemente già unito nell'uso e consistenza a quello staggito) solleva dubbi sulla posizione originaria.

Il bene è oggetto di CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO del 14/09/2018 a rogito del Notaio Giuliani Marco di Roma, rep. 3471, trascritto in data 18/09/2018 ai nn. 106476/74633.

Tali circostanze, nonché le incertezze relative al cambio d'uso da abitazione ad ufficio (e successivo uso alberghiero) oggetto di istanza di condono 0/571390/0 in itinere, che impone a carico dell'aggiudicatario il perfezionamento della pratica, la rettifica dell'intestazione della domanda a proprio nome, oltre che l'assunzione di ogni rischio, onere, costo, spesa e quanto altro richiesto dai pubblici uffici (rimandando per la

conclusione dell'iter istruttorio a quanto verrà definito dalla P.A., non assicurandone in tale sede alcun esito con possibilità di dover ripristinare l'uso originario) ha comportato l'applicazione di una percentuale di deprezzamento dal valore di stima di cui si dirà in seguito, che ha tenuto conto anche delle recenti trasformazioni da legittimare e/o ripristinare.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nomentana 27, interno 21, piano 5 (catastalmente struttura ricettiva/albergo)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

In data 15/10/2003 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Paolo Farinaro di Roma, rep. 164628, registrato a Roma 4 il 29/10/2003, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 20/10/2003 ai nn. 90097/59228 la società "**** Omissis ****" con sede in Roma, C.F. **** Omissis **** acquistava dai sig.ri "**** Omissis ****" nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e "**** Omissis ****" nata nei **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** l'abitazione sita in via Nomentana civ. 27, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 578, part. 192, sub. 39 (oggi sub.537/cat.D2), categoria A/4, consistenza 6 vani.

Si segnala CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO (accluso in allegato) del 14/09/2018 a rogito del Notaio Marco Giuliani di Roma, rep. 3471, racc. 1610, registrato a Roma 1 il 18/09/2018 al n. 25296, serie 1/T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18/09/2018 ai nn. 106476/74633 con cui la società "**** Omissis ****" con sede in Roma, C.F. **** Omissis **** concedeva le porzioni identificate presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 578, particella 192, con i sub.537/cat.D2/P5 (unità immobiliare in trattazione ad uso albergo), sub.505/cat.C2/PS1 (cantina) e sub.506/cat.C2/PT (cantina) in "godimento" alla società "**** Omissis ****" con sede in Roma, C.F. **** Omissis **** per il solo uso alberghiero fino al 13/09/2028 con possibilità di esercitare il "diritto di acquisto" fino a sei mesi prima della scadenza.

CONFINI

Il bene confina con unità immobiliare int. 20, unità immobiliare int. 22, corpo scala condominiale, chiostrine interne, limitrofo fabbricato individuato al fg.537/part.191, salvo se altri o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità immobiliare	108,78 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	3,25 m	5
Balcone	7,40 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**137,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**137,00 mq**		

La tabella riporta l'altezza media prevalente rilevata alla presenza di controsoffitti (H min 2,65 m - H max 3,45 m).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/07/1997** al **15/10/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 578, Part. 192, Sub. 39, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 1.038,08 Piano 5 - int. 21
Dal **15/10/2003** al **28/10/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 578, Part. 192, Sub. 39, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 6 Rendita € 1.038,08 Piano 5 - int.21
Dal **28/10/2005** al **01/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 578, Part. 192, Sub. 512, Zc. 2 Categoria A10 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 4.311,12 Piano 5 - int.21
Dal **01/02/2006** al **20/07/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 578, Part. 192, Sub. 512, Zc. 2 Categoria A10 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 6.809,48 Piano 5 - int. 21
Dal **20/07/2009** al **24/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 578, Part. 192, Sub. 532, Zc. 2 Categoria D2

		Rendita € 21.760,00 Piano 2-3-5
Dal **24/05/2010** al **25/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 578, Part. 192, Sub. 532, Zc. 2 Categoria D2 Rendita € 21.760,00 Piano 2-3-5
Dal **25/05/2010** al **27/06/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 578, Part. 192, Sub. 532, Zc. 2 Categoria D2 Rendita € 21.760,00 Piano 2-3-5
Dal **27/06/2012** al **14/06/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 578, Part. 192, Sub. 537, Zc. 2 Categoria D2 Rendita € 5.480,00 Piano 5 - int.21
Dal **14/06/2013** al **03/06/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 578, Part. 192, Sub. 537, Zc. 2 Categoria D2 Rendita € 5.480,00 Piano 5 - int.21
Dal **03/06/2024** al **07/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 578, Part. 192, Sub. 537, Zc. 2 Categoria D2 Rendita € 5.480,00 Piano 5 - int.21

SI PRECISA CHE:

- Il titolare catastale del compendio corrisponde a quello reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, le VISURE STORICHE PER IMMOBILE (accluse in allegato) dalle quali sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella, rimandando al capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA" per ogni altro approfondimento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	578	192	537	2	D2				5480 €	5 - int.21	

Corrispondenza catastale

La categoria catastale D/2, assegnata al bene in trattazione, comprende alberghi, hotel e strutture ricettive a scopo di lucro.

Il cespite staggito distinto con l'interno n. 21, situato al quinto piano, fa parte all'attualità di una, più ampia, struttura alberghiera diffusa. L'appartamento in trattazione comprende 5 camere con bagno (contraddistinte con i numeri 506, 508, 510, 512, 514) collegate da un corridoio con accesso dal pianerottolo condominiale. È privo di attrezzature e servizi relativi all'uso ricettivo, compresi in altre unità immobiliari non incluse in questo lotto di vendita.

Il bene si articola, catastalmente e di fatto, in ingresso/disimpegno, balcone, cinque camere con bagno di cui una "mini suite" dotata anche di disimpegno e ripostiglio.

Durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune discrepanze rispetto alla rappresentazione grafica catastale, come evidenziato dal rilievo allegato che mostra disallineamenti e varianti quali l'assenza di 2 piccole mazzette murarie nella camera 508 e nel relativo bagno. Nella camera 506, un arco con due colonne non è riportato nei documenti censuari seppur divide visivamente l'ambiente. La parete del bagno della camera 510 è complanare, contrariamente alla rientranza indicata nel catasto. Inoltre, la recente realizzazione (come desunta dallo stato grezzo mascherato da tendaggi e uno specchio) della parete divisoria dal limitrofo int. 20 (apparentemente già unito nell'uso e consistenza a quello staggito) solleva dubbi sulla posizione originaria.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in trattazione risulta in buone condizioni, seppur necessita di interventi legati allo stato di vetustà ed uso anche delle parti comuni.

PARTI COMUNI

Nel Regolamento di Condominio del fabbricato di VIA NOMENTANA 27 (che qui deve intendersi interamente riportato) fornito dall'Amministratore p.t. privo di timbri di registrazione e trascrizione, si legge quanto segue:

1) ART. 4 > COSE COMUNI E INDIVISIBILI DEL FABBRICATO:

"Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera, installazione, costruzione, manufatto che sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

-l'area su cui sorge la costruzione, le fondazioni, i muri maestri, il tetto e i cornicioni;
-la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque delle materie di rifiuto, nonché i tubi e le canalette delle acque piovane, escluse quante di pertinenza di ciascun appartamento;

-le colonne montanti dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas fino ai punti di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini;
-l'androne;
-l'impianto dell'ascensore interno al corpo scala, i locali macchine;
-il vano scala, le scale ed i loro ripiani, i ballatoi di accesso agli appartamenti;
-le facciate su ogni lato ed ogni altro elemento esterno che rappresenti il condominio, che ne dia visibilità e/o riconoscibilità."

2) ART. 5 > COSE COMUNI DIVISIBILI:

"Costituiscono proprietà comune, ma divisibile soltanto tra i condomini dei piani compresi nell'edificio condominiale, i lastrici solari e le terrazze salvo quanto assegnato in proprietà esclusiva o risulti diversamente dal titolo attribuente la proprietà."

3) ART. 6 > QUOTE DI PROPRIETA' DEI CONDOMINI:

"L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al condominio è espressa in millesimi nelle apposite tabelle allegate al Regolamento di Condominio.
Non è consentito l'abbandono o la rinuncia alla comproprietà degli elementi comuni dell'edificio al fine di sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione."

Al fine l'Amministratore dello stabile forniva le tabelle millesimali (accluse in allegato unitamente al Regolamento di Condominio) redatte in data 10/07/2018 da cui risultavano i seguenti valori per l'unità immobiliare n. 21 (fg.578/part.192/sub.537):

- TABELLA "A" (proprietà) > 32,87/1.000,00
- TABELLA "B" (scala e ascensore) > 44,71/1.000,00

****

Inoltre, con e-mail del 13/06/2025 l'Amministratore dott. **** Omissis **** (**** Omissis ****) comunicava che risultavano in capo a soggetti diversi, per gli immobili staggiti, tra cui l'int. 21 (oggetto di stima), i seguenti residui:

ESERCIZIO ORDINARIO 2024 (01/01/2024-31/12/2024)

**** Omissis **** > € 3.796,16
**** Omissis **** > € 1.159,46
**** Omissis **** > € 45,42

ESERCIZIO ORDINARIO 2025 (01/01/2025-31/12/2025)

**** Omissis **** > € 5.187,91
**** Omissis **** > € 203,64
**** Omissis **** > € 445,06

****

Si segnala CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO del 14/09/2018 a rogito del Notaio Marco Giuliani di Roma, rep. 3471, racc. 1610, registrato a Roma 1 il 18/09/2018 al n. 25296, serie 1/T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18/09/2018 ai nn. 106476/74633 con cui la società "**** Omissis ****" con sede in Roma, C.F. **** Omissis **** concedeva in godimento per il solo uso alberghiero fino al 13/09/2028 con diritto di acquisto da esercitarsi fino a sei mesi prima della scadenza, alla società "**** Omissis ****" con sede in Roma, C.F. **** Omissis **** le porzioni identificate presso il Catasto dei Fabbricati:

-FG.578/PART.192/SUB.537/CAT. D2 (già sub.532, già sub.512, già sub.39),
-FG.578/PART.192/SUB.505/CAT. C2
-FG.578/PART.192/SUB.506/CAT. C2

Nell'atto si legge all'art. 2 (obblighi delle parti) "le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria degli immobili (e relative parti condominiali) sono a carico della parte conduttrice. Si intendono di ordinaria manutenzione le riparazioni che riguardano elementi accessori degli immobili che, per loro natura, si consumano e deteriorano per il solo effetto del loro uso normale, e così, a titolo esemplificativo, quelle relative a rubinetterie, scarichi, interruttori, maniglie, vetri, rivestimenti, sanitari, impianti di luce, acqua e gas non interni alla struttura del fabbricato, cardini degli infissi, ecc, ecc... Sono pure a carico della parte conduttrice le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione (art. 1004 C.C.)."

"Le riparazioni straordinarie degli immobili (e relative parti condominiali) sono a carico della parte concedente. Riparazioni straordinarie sono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, acquedotti, muri di sostegno o di cinta, nonché tutte quelle riparazioni che riguardano interventi su parti

strutturali dell'edificio o che comportano la sostituzione di impianti di dotazione."

Inoltre, si specificava che, le spese condominiali ordinarie venivano assunte a carico dalla parte conduttrice in quanto messa nella detenzione degli immobili. Per le spese straordinarie trovava applicazione la disciplina dettata dall'articolo 1005 C.C. Le parti rispondevano solidalmente per il pagamento dei contributi condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo storico FABBRICATO, in stile rinascimentale, presenta una planimetria pressoché trapezoidale intervallata da chiostrine, con facciate originariamente simmetriche, ora modificate nelle configurazioni degli accessi.

Il prospetto principale è caratterizzato da una lavorazione a bugnato intervallata da ornamenti orizzontali (marcapiani) su cui si affacciano finestre rettangolari incorniciate da stucchi e sovrastate da timpani alternati, sia triangolari che curvi.

A partire dall'imposta dei balconi, si rilevano lesene con capitelli corinzi che arricchiscono il prospetto, culminando in un pronunciato cornicione.

La struttura portante è in mattoni portanti (prevalentemente in blocchi di tufo), i solai in voltine di mattoni con volte a crociera al piano terra e interrato.

Il CESPITE IN TRATTAZIONE presenta:

- piano di calpestio rifinito in listelli di parquet.
- balcone lastricato in piastrelle di klinker antigelivo rosso e protetto con balaustra metallica.
- servizi igienici rifiniti con pavimenti e rivestimenti marmorei (i bagni sono tutti dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia ad esclusione di quello della camera n. 506 che risulta accessoriato con una vasca).
- porte in legno.
- infissi in alluminio.
- sistema di oscuramento in persiane alla “romana”.
- pareti intonacate e tinteggiate nel disimpegno e rifinite con stoffe da parati nelle camere.
- gli intradossi risultano controsoffittati o arricchiti con stucchi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si segnala CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO (accluso in allegato) del 14/09/2018 a rogito del Notaio Marco Giuliani di Roma, rep. 3471, racc. 1610, registrato a Roma 1 il 18/09/2018 al n. 25296, serie 1/T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18/09/2018 ai nn. 106476/74633 con cui la società “**** Omissis ****” con sede in Roma, C.F. **** Omissis **** concedeva in godimento alla società “**** Omissis ****” con sede in Roma, C.F. **** Omissis **** le porzioni identificate presso il Catasto dei Fabbricati.

-FG.578/PART.192/SUB.537/CAT. D2 (già sub.532, già sub.512, già sub.39) – oggetto di questa vendita
-FG.578/PART.192/SUB.505/CAT. C2 – non oggetto di questa vendita
-FG.578/PART.192/SUB.506/CAT. C2 – non oggetto di questa vendita

A titolo illustrativo (intendendo l'intero atto qui riportato) si illustra che all'art. 3 si stabiliva che la durata della concessione del godimento era stabilita dalle parti a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'atto fino al 13 settembre 2028.

L'art. 4 regolava il diritto all'acquisto, riconoscendo alla parte conduttrice la facoltà ad acquistare gli immobili dalla data di sottoscrizione del contratto ad almeno sei mesi prima della scadenza del termine di durata della concessione del godimento.

Il canone mensile veniva pattuito in € 3.700,00 (comprensivo sia della componente da imputare alla concessione del godimento pari a € 1.200,00, che della componente da imputare al prezzo di vendita pari a € 2.500,00).

Si stabiliva ancora che, in occasione della stipula dell'atto di compravendita la parte conduttrice, per l'acquisto degli immobili, doveva, versare alla parte concedente il prezzo sopra convenuto, decurtato dell'importo complessivo della componente dei canoni da imputare al prezzo di cessione versato sino a quel momento. Con il perfezionamento dell'atto di trasferimento degli immobili, sarebbe cessato l'obbligo di versamento dei canoni posti a carico della parte conduttrice.

Altresì ai sensi dell'art. 10, comma 1, n.8/ter D.P.R.633/1972, la Concedente esercitava l'opzione per l'imposizione ad IVA di tutti gli importi dovuti a titolo di canone riferito alla locazione ed a titolo di acconto.

All'atto era accluso l'A.P.E. – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA redatto in data 11/09/2018 dall'arch. **** Omissis ****, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. **** Omissis ****, tecnico abilitato alla certificazione energetica, dal quale l'immobile risulta in classe "E".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/10/1978**	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dott. Roberto Giacobini coadiutore del Notaio Massacci di Roma	02/10/1978	44323	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	10/10/1978	51893	40547
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/10/2003**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Farinaro Paolo di Roma	15/10/2003	164628	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	20/10/2003	90097	59228
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	29/10/2003		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

SI PRECISA CHE:

A) In data 02/10/1978 con ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del coadiutore dott. Roberto Giacobini del Notaio Alessandro Massacci di Roma, rep. 44323, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10/10/1978 ai nn. 51893/40547 i sig.ri "**** Omissis ****" nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e "**** Omissis ****" nata nei **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** acquistavano l'abitazione sita in Roma alla via Nomentana civ. 27, posta al piano 5 distinta con l'interno n. 21 (oggi sub.537/cat.D2) composta di 3 camere, cameretta ed accessori, confinante con condominio di via Ancona 21/31, fabbricato di via Nomentana 41, chiostrina interna, appartamento int. 20, appartamento int. 22, vano scala, salvo altri, riportato al N.C.E.U. di Roma alla partita 12683 (intestata a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****) foglio 578, part. 192:
- sub.25, P5, cat. A/4, cl.3, vani 6, rendita catastale lire 3.120.
- con parte del sub.26, P5, cat. A/4, cl.3, vani 3,5, rendita catastale lire 1.820.

B) In data 15/10/2003 con ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Notaio Paolo Farinaro di Roma, rep. 164628, registrato a Roma 4 il 29/10/2003, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 20/10/2003 ai nn. 90097/59228 la società "**** Omissis ****" con sede in Roma, C.F. **** Omissis **** acquistava dai sig.ri "**** Omissis ****" nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e "**** Omissis ****" nata nei **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** l'abitazione sita in via Nomentana civ. 27, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 578, part. 192, sub. 39 (oggi sub.537/cat.D2), categoria A/4, consistenza 6 vani.

Si segnala, rimandando a quanto già illustrato nei capitoli: "TITOLARITA'", "PARTI COMUNI" e "STATO OCCUPAZIONALE", l'esistenza del CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO (accluso in allegato) del 14/09/2018 a rogito del Notaio Giuliani Marco di Roma, rep. 3471, racc. 1610, registrato a Roma 1 il 18/09/2018 al n. 25296, serie 1/T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18/09/2018 ai nn. 106476/74633 con cui la società "**** Omissis ****" con sede in Roma, C.F. **** Omissis **** concedeva in godimento alla società "**** Omissis ****" con sede in Roma, C.F. **** Omissis **** le porzioni identificate presso il Catasto dei Fabbricati.

-FG.578/PART.192/SUB.537/CAT. D2 (già sub.39) – oggetto di questa vendita
-FG.578/PART.192/SUB.505/CAT. C2 – non oggetto di questa vendita
-FG.578/PART.192/SUB.506/CAT. C2 – non oggetto di questa vendita

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma il 27/11/2007
  Reg. gen. 136404 - Reg. part. 24894
  Quota: 1/1
  Importo: € 15.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 11.300,00
  Rogante: Corte di Appello di Roma
  Data: 20/04/2017
  N° repertorio: 3281
  Note: l'ipoteca grava sui beni censiti al fg.578/part.192/sub.537-sub.505-sub.506.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da lodo arbitrale
  Iscritto a Roma 1 il 01/06/2018
  Reg. gen. 62751 - Reg. part. 11178
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 121.731,75
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1407
Note: l'ipoteca grava sui beni censiti al fg.578/part.192/sub.528-sub.535-sub.537-sub.505-sub.506-sub.526. A margine risulta ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nn. 115359/16561 del 11/11/2020 derivante da restrizione di beni del 06/06/2020 emesso da Tribunale di Roma, rep. 3423 sul bene identificato al fg.578/part.192/sub.535.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2023
  Reg. gen. 143500 - Reg. part. 105834
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: il pignoramento grava sui beni censiti al fg.578/part.192/sub.526-sub.537-sub.505-sub.506-sub.528-sub.5.

Si precisa che la soprastante tabella è stata estrapolata dalle informazioni assunte nella relazione notarile in atti, datata 22/04/2025, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

NORMATIVA URBANISTICA

Si illustra, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, che il cespite è regolato dai seguenti strumenti urbanistici:

A) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE:

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città storica – Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato – T4 (Norme Tecniche di Attuazione: art. 24- art. 25 – art. 29).

B) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

B.1) TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D. Lgs. 42/2004 >
Sistema del Paesaggio Insediativo > Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

B.2) TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D. Lgs. 42/2004 > Aree urbanizzate del

P.T.P.R.

B.3) TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Beni del Patrimonio Culturale > Sistema dell'Insediamento Contemporaneo > Tessuto Urbano (Carta dell'Uso del Suolo - 1999).

B.4) TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23 comma I della L.R. 24/98: Nulla.

REGOLARITÀ EDILIZIA

DA INDAGINI ESPERITE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA ED IL COMUNE DI ROMA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA, EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE NEGLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., ESPERITE INDAGINI CATASTALI, ANALIZZATE LE ISTANZE DI CONDONO, IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ISTANZE TECNICHE ED ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. PRESSO I PUBBLICI UFFICI, LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL COMPENDIO PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1)La preesistenza dell'imponente palazzo signorile, di cui il bene in trattazione è parte, in epoca antecedente alla Delibera n. 5261 del 18/08/1934 (quando con l'approvazione del "Regolamento Edilizio del Comune di Roma" veniva imposto nella Capitale l'ottenimento della propedeutica autorizzazione del Sindaco, prima non necessaria, per l'esecuzione di nuove costruzioni) è stata verificata tramite il reperimento del progetto, conservato presso l'Archivio Storico Capitolino, presentato dal sig. **** Omissis ****, costruttore, per la "Casa di ********** in via Nomentana fuori Porta Pia", ma anche dalla presenza della sagoma del fabbricato nel P.R.G. di Roma approvato con R.D.L. n. 981 in data 06/07/1931.

Il progetto reperito presso l'Archivio Storico Capitolino venne autorizzato dalla Giunta Municipale di Roma con prot. 43776 nella seduta del 19/06/1886 (v. estratto n. 15 del verbale delle deliberazioni dell'epoca accluso in allegato) e con certificato 195 del 29/10/1887 l'Ufficio VII – Polizia Urbana permetteva di abitare gli ambienti della nuova costruzione realizzata in via Nomentana - isolato B.

Nelle tavole grafiche del progetto 43776/1886 il prospetto principale, in stile rinascimentale, evidenziava una forte simmetria con portale ad arco centrale e varchi laterali lineari. I primi due livelli caratterizzati da un basamento in bugnato richiamato anche nei cantonali, contrastavano la soprastante porzione di facciata, di semplice intonaco, percorsa da membrature orizzontali (marcapiani) su cui si stagliavano finestre rettangolari inquadrate da stucchi. La sporgenza del cornicione fungeva da elemento di terminazione superiore.

In altri elaborati grafici storici successivi, non databili per mancanza di timbri, la facciata mostrava decori a bugna e lesene corinzie dal terzo livello che si dotava di un balcone centrale. Nessuna planimetria rappresentava il piano quinto, mentre il livello delle cantine indicava solo pilastri liberi nella sagoma generale, senza riportare il disegno della scala d'accesso e le divisioni degli spazi interni (oggi molte piccole cantine di diverse proprietà).

Il piano nobile presentava, nei disegni dell'epoca, finestre con timpani triangolari, oggi alternate a forme curve. Inoltre, i portali del piano terra, corrispondenti agli ingressi dell'attuale **** Omissis **** (proprietario anche dell'unità immobiliare in questione), si differenziano dagli originali per la forma arcata.

La planimetria del progetto datato 1886 rappresentava un "piano tipo" similare per forma e dimensione all'attuale conformazione del bene, seppur la porzione corrispondente al cespite staggito comprendeva due distinti appartamenti come meglio si dirà in seguito.

2)In data 27/10/1939, presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali), venivano presentate nell'ambito dell'ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA (ai sensi del Reggio Decreto-legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), dal sig. **** Omissis **** detto **** Omissis **** fu **** Omissis **** allora proprietario:

- la scheda n. 8462985 (acclusa in allegato unitamente al Mod. 1) relativa al bene censito al foglio 578, part. 192, sub. 25, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), cl. 3, z.c. 2, consistenza 6 vani, corrispondente all'APPARTAMENTO distinto all'epoca con interno n. 21 (OGGI INTERAMENTE COMPRESO NEL BENE STAGGITO DISTINTO, ORA COME ALLORA, CON L'INT.21) posto al piano quinto articolato in ingresso, 2 disimpegni, 4 camere, cucina, servizio igienico e balcone (ridotto nella consistenza rispetto all'attuale).

- la scheda n. 8462986 (acclusa in allegato unitamente al Mod. 1) relativa al bene censito al foglio 578, part. 192, sub. 26, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) cl. 3, z.c. 2, consistenza 3.5 vani, corrispondente all'APPARTAMENTO distinto all'epoca con interno n. 22 (OGGI PARZIALMENTE COMPRESO NEL BENE STAGGITO) posto al piano quinto articolato in ingresso, 2 camere, cucina e servizio igienico.

attestanti l'esistenza pregressa dell'immobile in epoca antecedente alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, che per la prima volta regolamentava l'attività edilizia su tutto il territorio nazionale (non solo nella città di Roma), introducendo l'obbligo di ottenere una preventiva "licenza edilizia" per le nuove costruzioni (art. 31) ritenendosi sotto il profilo edilizio-urbanistico, ai soli sensi della suddetta legge, legittimata la preesistenza del bene, ma non la attuale consistenza (derivante da un successivo frazionamento e fusione degli originari interni n. 21 e n. 22).

3) In data 02/10/1978 con ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a

rogito del coadiutore dott. Roberto Giacobini del Notaio Alessandro Massacci di Roma, rep. 44323, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10/10/1978 ai nn. 51893/40547 i sig.ri "**** Omissis ****" nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e "**** Omissis ****" nata nei **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** acquistavano l'abitazione sita in Roma alla via Nomentana civ. 27, posta al piano 5 distinta con l'interno n. 21 composta di 3 camere, cameretta ed accessori, confinante con condominio di via Ancona 21/31, fabbricato di via Nomentana 41, chiostrina interna, appartamento int. 20, appartamento int. 22, vano scala, salvo altri, riportato al N.C.E.U. di Roma alla partita 12683 (intestata a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****) foglio 578, part. 192:
- sub.25, P5, cat. A/4, cl.3, vani 6, rendita catastale lire 3.120.
- con parte del sub.26, P5, cat. A/4, cl.3, vani 3,5, rendita catastale lire 1.820.

Nella nota di trascrizione dell'atto si leggeva che le parti, ai fini della conservazione catastale del N.C.E.U., si obbligavano a presentare all'U.T.E. di Roma la dichiarazione di variazione relativamente alla porzione immobiliare compravenduta, risultando il bene ancora censito nelle due originarie consistenze (sub. 25 e sub. 26), seppur di fatto variato in un unico immobile.

4) Il 05/05/1982 venivano catastalmente soppresse con variazione prot. 788.1/1982 (come indicato nelle visure allegate ed apparentemente, salvo altro non fornito dalla P.A., non supportata da alcuna pratica edilizia) le abitazioni identificate presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 578, part. 192, sub. 25 (int.21), sub. 26 (int.22) e sub. 23, generando a seguito di fusione e frazionamento, tra altri, il cespite in trattazione distinto con l'int. 21 nella attuale consistenza comprendente il sub. 25 (già int.21) e parte del sub.26 (già int.22).

5) In data 29/09/1986 veniva presentata dai sig.ri "**** Omissis ****" e "**** Omissis ****" Istanza di Condono Edilizio 86/199150/0 presso il Comune di Roma ai sensi della Legge 47/85 atta alla regolarizzazione dell'appartamento int.21 posto al piano quinto di via Nomentana 27.

6)In data 22/07/1997 con variazione catastalmente G02527.1/1997 l'appartamento distinto con interno 21 assumeva gli identificativi di foglio 578, part. 192, sub. 39, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) cl. 3, z.c. 2, consistenza 6.0 vani, articolandosi in 2 disimpegni, 2 bagni, 4 camere e balcone. La planimetria (acclusa in allegato) evidenziava, oltre all'accorpamento dell'int.21/sub.25 e di parte dell'int.22/sub.26, la diversa distribuzione degli spazi interni, alcune varianti esterne quali l'apertura di una nuova finestra nel w.c., la tamponatura di una finestra nel disimpegno e l'ampliamento del balcone.

7) In data 23/07/1997 venne rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria 44500 (acclusa in allegato). Il certificato è stato fornito, a questo perito, dalla parte esecutata, in quanto al momento si rimane in attesa di visionare il fascicolo di condono edilizio richiesto alla P.A. ai sensi della Legge 241/90 con SIPRE prot.

QI/2025/132478 a cui si rimanda per ogni altra ulteriore eventuale considerazione.

N.B.
RISPETTO ALLE PLANIMETRIE DI PRIMO IMPIANTO (1939) CHE ATTESTAVANO LA LEGITTIMAZIONE AI SENSI DELLA L. 1150/42 IL CESPITE AD USO ABITATIVO ASSUMENDO IL SUB. 39 PRESENTAVA VARIAZIONE DELLA CONSISTENZA (FUSIONE DEL SUB. 25 E PARTE DEL SUB. 26 IN PARTE FRAZIONATO), DIVERSA DISTRIBUZIONE DEI TRAMEZZI INTERNI, MUTAZIONE DI DUE APERTURE FINESTRATE (UNA TAMPONATA, L'ALTRA REALIZZATA EX NOVO) CON IMPROPRIO AMPLIAMENTO DEL BALCONE. IL PREPOSTO UFFICIO CONDONO LEGITTIMAVA CON CONCESSIONE IN SANATORIA 44500/97 IL SUB. 39 AI SENSI DELLA L.47/85, PRESUPONENDO ED AUSPICANDOSI LA SCRIVENTE CHE PRELIMINARMENTE AL RILASCIO DEL TITOLO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ABBIA VERIFICATO LA LEGITTIMITA' DELLA PRESISTENZA E DELLE VARIANTI COSI' COME APPORTATE.

8)In data 15/10/2003 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Paolo Farinaro di Roma, rep. 164628, registrato a Roma 4 il 29/10/2003, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 20/10/2003 ai nn. 90097/59228 la società "**** Omissis ****" con sede in Roma, C.F. **** Omissis **** acquistava dai sig.ri "**** Omissis ****" nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e "**** Omissis ****" nata nei **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** l'abitazione sita in via Nomentana civ. 27, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 578, part. 192, sub. 39 (oggi sub. 537), categoria A/4, consistenza 6 vani.

9) In data 13/12/2004 con prot. 0/571390/0 veniva presentata dalla "**** Omissis ****", locataria all'epoca del bene, presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma ai sensi della Legge 326/2003 domanda (acclusa in allegato) atta ad ottenere per l'interno n. 21, posto al piano 5 del fabbricato sito in Roma alla via Nomentana 27, il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per il cambio d'uso DA ABITAZIONE AD UFFICIO (tipologia 3) di superficie netta pari a 108,78 mq.

Al fine venivano versate (v. bollettini postali in allegato) le seguenti cifre:

a)€ 7.342,65 per onere concessori.
-bollettino n. 150 di € 2.202,80 del 10/12/2004 presso Ufficio Postale 55/216.
-bollettino n. 124 di € 2.569,93 del 30/06/2005 presso Ufficio Postale 55/216.
-bollettino n. 32 di € 2.569,92 del 02/05/2006 presso Ufficio Postale 55/216.

b)€ 8.702,40 a titolo di oblazione.
-bollettino n. 149 di € 2.871,79 del 10/12/2004 presso Ufficio Postale 55/216.

-bollettino n. 222 di € 3.350,42 del 30/06/2005 presso Ufficio Postale 55/647.
-bollettino n. 33 di € 2.480,19 del 02/05/2006 presso Ufficio Postale 55/216.

c)maggiore quota del 10% pari a € 870,24 a titolo di oblazione.
-bollettino n. 31 di € 870,24 del 02/05/2006 presso Ufficio Postale 55/216

In data 28/10/2005 con prot. RM0795199 presso il Catasto dei Fabbricati veniva presentata la variazione della destinazione (n. 152954.1/2005) assumendo il bene (fg.578/part.192/sub.39) gli identificativi di foglio 578, part. 192, sub. 512, cat. A/10 (ufficio) cl. 4 (successivamente variata nel classamento con prot. RM78866 del 01/02/2006 nella cl.7 assumendo con n. 9501.1/2006 la R.C. € 6.809,48), z.c. 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 4.311,12, articolandosi in ingresso, 3 vani ad uso ufficio, archivio, 2 bagni e balcone (v. plan. in allegato).

In data 31/01/2006, con prot. 13777 – U.S.C.E., veniva presentata agli atti dell'Ufficio Condono la "copia conforme della planimetria catastale" prot. RM0795199.

In data 25/05/2006, con prot. 63212 – U.S.C.E., veniva presentata agli atti dell'Ufficio Condono il "certificato di idoneità statica" datato 29/03/2006 a firma dell'Ing. **** Omissis ****, da cui si legge:

- nella "descrizione generale dell'opera":

"Tale unità immobiliare è parte di un fabbricato adibito a struttura alberghiera ed a civile abitazione ed ha una conformazione planimetrica pressoché trapezoidale.
Da quanto visionato ed indagato, si può affermare che le fondazioni sono del tipo a pozzo, mentre le strutture portanti verticali sono del tipo alla romana costituite da muratura in blocchi di tufo alternata con ricorsi di mattoni pieni strati a strati distanti ad intervalli irregolari.
Le strutture portanti orizzontali dei piani superiori sono costituite da putrelle metalliche e voltine di mattoni, mentre le strutture portanti orizzontali del piano terreno sono costituite da volte del tipo a crociera".

Ed ancora nel capitolo "struttura portante" è riportato:

"Ad una attenta ricognizione la struttura portante è risultata priva di segni di dissesto.
Essa è costituita da elementi portanti in muratura a più teste di spessore pari a cm 60 circa.
Le tamponature interne sono realizzate in laterizi forati dello spessore cm 8.
I solai sono realizzati con profili in acciaio, posti a diverso interasse e combinati con voltine di mattoni."

N.B.
AD OGGI IL CAMBIO D'USO, OGGETTO DI ISTANZA DI CONDONO 0/571390/0 NON RISULTA CONCESSIONATO, RIMANENDO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO IL PERFEZIONAMENTO DELLA PRATICA, LA RETTIFICA

DELL'INTESTAZIONE DELL'ISTANZA A PROPRIO NOME, OLTRE CHE L'ASSUNZIONE DI OGNI RISCHIO, ONERE, COSTO E QUANTO ALTRO RICHIESTO DAI PUBBLICI UFFICI, RIMANDANDO L'ESITO ALLA CONCLUSIONE DELL'ITER ISTRUTTORIO CHE SARA' DEFINITO DALLA P.A., NON ASSICURANDO QUESTO PERITO LA SORTE DELLA PRATICA IN TALE SEDE.

10)In data 20/07/2006 veniva presentata dalla società "**** Omissis ****" la D.I.A. – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. 32765 (acclusa in allegato) presso il Municipio II del Comune di Roma ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01 s.m.i. per l'esecuzione degli interventi edilizi finalizzati all'ampliamento della esistente struttura alberghiera mediante accorpamento e cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari in Roma, via Nomentana 27:

- int. 6, P1 (578/part.192/sub.11) in locazione alla "**** Omissis ****", destinata ad uso ufficio in virtù della domanda di condono edilizio L. 326/03 prot. 577870/04-U.S.C.E.

- int. 12, P3 (578/part.192/sub.16) in locazione alla "**** Omissis ****", destinata ad uso ufficio in virtù della domanda di condono edilizio L. 326/03 prot. 568828/04-U.S.C.E.

- int. 7, P2 (578/part.192/sub.509) di proprietà della "**** Omissis ****" destinata ad uso ufficio in virtù della domanda di condono edilizio L. 326/03 prot. 577952/04-U.S.C.E.

- int. 9, P2 (578/part.192/sub.513) di proprietà della "**** Omissis ****", destinata ad uso ufficio in virtù della domanda di condono edilizio L. 326/03 prot. 568846/04-U.S.C.E.

- int. 11, P3 (578/part.192/sub.511) di proprietà della "**** Omissis ****", destinata ad uso ufficio in virtù della domanda di condono edilizio L. 326/03 prot. 571374/04-U.S.C.E.

- int. 21, P5 (578/part.192/sub.512) di proprietà della "**** Omissis ****", destinata ad uso ufficio in virtù della domanda di condono edilizio L. 326/03 prot. 571390/04-U.S.C.E. (non definita)

Riguardo il bene in trattazione si precisa che nella grafica di progetto l'ante operam corrisponde alla planimetria catastale del sub. 39 in luogo del sub. 512.

La società "**** Omissis ****" con "attestazione asseverata" (v. allegato) dichiarava sotto la propria responsabilità di avere completato le pratiche di condono e di avere effettuato i versamenti dell'oblazione degli oneri concessori previsti dalla Legge Regionale 12/2004, dichiarando inoltre, di rinunciare al plus-valore conseguente alle opere in caso di successivo diniego delle richieste di condono.

11)In data 26/02/2009 veniva presentata la D.I.A. 10266 (acclusa in allegato) quale VARIANTE IN CORSO D'OPERA - NUOVI TIPI alla D.I.A. 32765/06.

12)In data 20/07/2009 con prot. 36353 (accluso in allegato) veniva trasmesso presso il Municipio II del Comune di Roma la COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI, il CERTIFICATO DI COLLAUDO e la relativa variazione catastale riferita alla D.I.A. 32765 del 20/07/2006 e successiva variante prot. 10266 del 26/02/2009.

La variazione catastale presentata presso il Catasto dei Fabbricati in data 20/07/2009 con prot. RM1122299 (n. 230396) per VARIAZIONE UFFICIO/ALBERGO PORZIONE DI U.I.U. (Unità Immobiliare Urbana) generava un bene più ampio posto ai piani 2-3-5 dell'edificio di via Nomentana 27 identificato al foglio 578, part. 192, sub. 532, z.c. 2, cat. D2, rendita € 21.760,00 (v. visure in allegato e relativo DO.C.FA.).

Il nuovo immobile accorpava le unità immobiliari di proprietà della "**** Omissis ****" di cui si era chiesto con la D.I.A. 32765/06 e successiva VARIANTE 10266/09 la fusione ed il cambio dell'uso da uffici ad albergo:

- int. 7, P2 già censita al 578/part.192/sub.509.

- int. 9, P2 già censita al 578/part.192/sub.513.

- int. 11, P3 già censita al 578/part.192/sub.511.

- int. 21, P5 già censita al 578/part.192/sub.512 (bene in trattazione).

13)In data 27/06/2012 veniva presentata la variazione catastale RM0729763 per FRAZIONAMENTO – ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.75010.1/2012).

Nel DO.C.FA. (v. allegato) veniva indicato che il frazionamento del bene identificato al fg.578/part.192/sub.532/cat.D2 (albergo) era stato autorizzato in data 07/06/2012 dal Giudice dell'Esecuzione RGE 222/2011, originando:

- foglio 578/part.192/sub.534, categoria D2, rendita catastale € 6.120,00.
- foglio 578/part.192/sub.535, categoria D2, rendita catastale € 4.040,00
- foglio 578/part.192/sub.536, categoria D2, rendita catastale € 6.120,00
- foglio 578/part.192/sub.537, categoria D2, rendita catastale € 5.480,00 (già sub.532, già sub.512, già sub.39, già sub.25 e sub.26 - bene in trattazione che erroneamente veniva indicato nella planimetria catastale quale sub.544).

Si precisa che tale frazionamento risulta solo catastale, ovvero per lo stesso, salvo oltro, non corrisponde alcuna

pratica edilizia reperita dalla scrivente.

14)In data 14/09/2018 con CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO (accluso in allegato) a rogito del Notaio Marco Giuliani di Roma, rep. 3471, racc. 1610, registrato a Roma 1 il 18/09/2018 al n. 25296, serie 1/T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18/09/2018 ai nn. 106476/74633 la società "**** Omissis ****" con sede in Roma, C.F. **** Omissis **** concedeva in godimento alla società "**** Omissis ****" con sede in Roma, C.F. **** Omissis **** le porzioni identificate presso il Catasto dei Fabbricati.

-FG.578/PART.192/SUB.537/CAT. D2 (già sub.532, già sub.512, già sub.39. già sub.25 e sub.26),
-FG.578/PART.192/SUB.505/CAT. C2
-FG.578/PART.192/SUB.506/CAT. C2

15) In data 15/05/2024 veniva presentata presso il Municipio II del Comune di Roma ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/01 la C.I.L.A. – COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA prot. CB/2024/63953 (acclusa in allegato) dalla sig.ra **** Omissis **** in qualità di rappresentante legale della "**** Omissis ****" per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

16) In data 03/07/2024 con prot. CB/2024/86872 (accluso in allegato) veniva trasmesso presso il Municipio II del Comune di Roma la COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI ed il CERTIFICATO DI COLLAUDO e la relativa variazione catastale (n. 342389.1/2024) riferita alla D.I.A. CB/2024/63953.

17)In data 02/06/2024 con protocollo RM0342389 (v. allegato) in atti dal 03/06/2024 veniva aggiornata la planimetria catastale per VARIAZIONE a seguito di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA.

Il bene in trattazione assumeva gli identificativi catastali di foglio 578, part. 192, sub. 537, z.c. 2, cat. D/2, rendita catastale € 5.480,00, articolandosi, catastalmente e di fatto, in ingresso/disimpegno, balcone, cinque camere con bagno di cui una "mini suite" dotata anche di disimpegno e ripostiglio.

Al fine si precisa che la categoria catastale D/2, assegnata al bene in trattazione, comprende alberghi, hotel e

strutture ricettive a scopo di lucro.

Il cespite staggito distinto con l'interno n. 21, situato al quinto piano, fa parte all'attualità di una, più ampia, struttura alberghiera diffusa. L'appartamento in trattazione comprende 5 camere con bagno (contraddistinte con i numeri 506, 508, 510, 512, 514) collegate da un corridoio con accesso dal pianerottolo condominiale. È privo di attrezzature e servizi relativi all'uso ricettivo/alberghiero, compresi in altre unità immobiliari non incluse in questo lotto di vendita.

Durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune discrepanze rispetto alla rappresentazione grafica catastale, come evidenziato dal rilievo allegato che mostra disallineamenti e varianti quali l'assenza di 2 piccole mazzette murarie nella camera 508 e nel relativo bagno. Nella camera 506, un arco con due colonne non è riportato nei documenti censuari seppur divide visivamente l'ambiente. La parete del bagno della camera 510 è complanare, contrariamente alla rientranza indicata nel catasto. Inoltre, la recente realizzazione (come desunta dallo stato grezzo mascherato da tendaggi e uno specchio) della parete divisoria dal limitrofo int. 20 (apparentemente già unito nell'uso e consistenza a quello staggito) solleva dubbi sulla posizione originaria.

In ultimo si segnala, per completezza, che in data 06/10/2005 veniva presentata dalla società "**** Omissis ****" la D.I.A. – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. CB/2005/40329 (acclusa in allegato) presso il Municipio II del Comune di Roma ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/01 s.m.i. per l'installazione di tre pensiline in facciata in struttura metallica, con rivestimento, finiture e fregi in metallo bronzato e vetro opaco, aventi caratteristiche e colore in analogia a quella esistente (ingresso Hotel), posta in essere a seguito di autorizzazione n. 46/97 (Mun. II). Tale opera non venne realizzata, seppur in data 08/05/2008 i varchi di accesso assumevano l'attuale aspetto arcato (modifica di facciata) con D.I.A. CB/2008/22708 (acclusa in allegato) per variazione del basamento esterno e costruzione degli archi soprastanti gli accessi.

****

RIASSUMENDO E CONCLUDENDO:

PIENA PROPRIETÀ su unità immobiliare ad uso catastale di albergo/struttura ricettiva (già abitazione) in stabile d'epoca localizzato a Roma nel QUARTIERE V - NOMENTANO, Municipio II con accesso principale da via Nomentana n. 27, poco distante da piazzale di Porta Pia, dalla stazione di Roma Termini (nodo di scambio della

Capitale), ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli (linea A e B della Metropolitana), oltre che posta vicino a numerosi luoghi di interesse storico/artistico, locali culinari, punti vendita ed a molteplici servizi.

La preesistenza del palazzo, di cui il bene in trattazione è parte, in epoca antecedente alla Delibera n. 5261/1934 (quando con l'approvazione del "Regolamento Edilizio del Comune di Roma" veniva imposto nella Capitale l'ottenimento della propedeutica autorizzazione del Sindaco, prima non necessaria, per l'esecuzione di nuove costruzioni) è stata verificata tramite il reperimento del progetto (rappresentante alcune facciate ed un piano tipo), conservato presso l'Archivio Storico Capitolino con prot. 43776/1886 e dotato di benestare per abitarlo n. 195/1887, nonché dalla presenza della sagoma del fabbricato nel P.R.G. di Roma approvato con R.D.L. n. 981 in data 06/07/1931.

La registrazione presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) del compendio immobiliare nell'ambito dell'ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Reggio Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), attesta, inoltre, la preesistenza dell'immobile in epoca antecedente la LEGGE URBANISTICA n. 1150/1942, che, per la prima volta, regolava l'attività edilizia in tutto il territorio nazionale (non solo a Roma) introducendo per le nuove costruzioni l'ottenimento di una preventiva "licenza edilizia", circostanza che legittima, ai soli sensi della detta legge, il bene sotto il profilo edilizio-urbanistico e impone ai fini della regolarità un confronto dello stato di fatto con la grafica catastale delle PLANIMETRIE DI IMPIANTO risalenti al 1939 schedate con n. 8462985 (fg.578/part.192/sub.25/cat.A4/int.21 attualmente fuso nel cespite staggito) e n. 8462986 (fg.578/part.192/sub.26/cat.A4/int.22 in parte assorbito nell'immobile pignorato), successivamente variate nel sub. sub.39/int.21 (per diversa consistenza, forma, disposizione dei tramezzi interni e aperture finestrate) con variazione censuaria prot. G02527/97, legittimata con Concessione Edilizia in Sanatoria 44500/97 rilasciata a seguito della presentazione dell'Istanza di Condono 86/199150/0 ai sensi della L.47/85.

Il cambio d'uso dell'appartamento (fg.578/part.192/sub.39/A4) in ufficio (fg.578/part.192/sub.512/A10) venne chiesto con istanza di condono edilizio 0/571390/0 ai sensi della L.326/2003 (ancora pendente).

Con D.I.A. 32765/06 ai sensi del D.P.R. 380/01, variata con D.I.A. 10266/09 (comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo prot. 36353/09) vennero eseguiti interventi edilizi finalizzati all'ampliamento della struttura alberghiera, intestata alla stessa società esecutata, mediante accorpamento di beni posti ai piani 2-3-5 dello stesso stabile con cambio della destinazione d'uso da ufficio a struttura ricettiva (albergo diffuso) assumendo l'immobile in trattazione, unitamente ad altri, la denominazione di foglio 578, part. 192, sub. 532, cat.D2, per poi essere successivamente frazionato (solo) catastalmente con prot. RM0729763 in data 27/06/2012, assumendo il bene staggito posto al piano 5 l'identificato di fg.578/part.192/sub.537/cat.D2/ z.c.2/R.C.€ 5.480,00 (già sub.512, già sub.39, già sub. 25 e sub. 26), ancora una volta variato con C.I.L.A. CB/2024/63953 per diversa distribuzione degli spazi interni articolandosi, catastalmente e nella realtà, salvo qualche disallineamento e modeste varianti, in ingresso/disimpegno, balcone, cinque camere con bagno (contraddistinte con i numeri 506, 508, 510, 512, 514) di cui una "mini suite" dotata anche di disimpegno e ripostiglio collegate da un corridoio con accesso dal pianerottolo condominiale, risultando il bene privo di

attrezzature e servizi alberghieri per la gestione/accoglienza (non inclusi in questo lotto di vendita).

Durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune discrepanze rispetto alla rappresentazione grafica catastale presentata a seguito della C.I.L.A. CB/2024/63953, come evidenziato dal rilievo allegato che mostra disallineamenti e varianti quali l'assenza di 2 piccole mazzette murarie nella camera 508 e nel relativo bagno. Nella camera 506, un arco con due colonne non è riportato nei documenti censuari seppur divide visivamente l'ambiente. La parete del bagno della camera 510 è complanare, contrariamente alla rientranza indicata nel catasto. Inoltre, la recente realizzazione (come desunta dallo stato grezzo mascherato da tendaggi e uno specchio) della parete divisoria dal limitrofo int. 20 (apparentemente già unito nell'uso e consistenza a quello staggito) solleva dubbi sulla posizione originaria.

Il bene è oggetto di CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO del 14/09/2018 a rogito del Notaio Giuliani Marco di Roma, rep. 3471, trascritto in data 18/09/2018 ai nn. 106476/74633.

Tali circostanze, nonché le incertezze relative al cambio d'uso da abitazione ad ufficio (e successivo uso alberghiero) oggetto di istanza di condono 0/571390/0 in itinere, che impone a carico dell'aggiudicatario il perfezionamento della pratica, la rettifica dell'intestazione della domanda a proprio nome, oltre che l'assunzione di ogni rischio, onere, costo, spesa e quanto altro richiesto dai pubblici uffici (rimandando per la conclusione dell'iter istruttorio a quanto verrà definito dalla P.A., non assicurandone in tale sede alcun esito con possibilità di dover ripristinare l'uso originario) ha comportato l'applicazione di una percentuale di deprezzamento dal valore di stima di cui si dirà in seguito, che ha tenuto conto anche delle recenti trasformazioni da legittimare e/o ripristinare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto

della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Nomentana 27, interno 21, piano 5 (catastalmente struttura ricettiva/albergo)
  PIENA PROPRIETÀ su unità immobiliare ad uso catastale di albergo/struttura ricettiva (già abitazione) in stabile d'epoca localizzato a Roma nel QUARTIERE V - NOMENTANO, Municipio II con accesso principale da via Nomentana n. 27, poco distante da piazzale di Porta Pia, dalla stazione di Roma Termini (nodo di scambio della Capitale), ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli (linea A e B della Metropolitana), oltre che posta vicino a numerosi luoghi di interesse storico/artistico, locali culinari, punti vendita ed a molteplici servizi. La preesistenza del palazzo, di cui il bene in trattazione è parte, in epoca antecedente alla Delibera n. 5261/1934 (quando con l'approvazione del "Regolamento Edilizio del Comune di Roma" veniva imposto nella Capitale l'ottenimento della propedeutica autorizzazione del Sindaco, prima non necessaria, per l'esecuzione di nuove costruzioni) è stata verificata tramite il reperimento del progetto (rappresentante alcune facciate ed un piano tipo), conservato presso l'Archivio Storico Capitolino con prot. 43776/1886 e dotato di benestare per abitarlo n. 195/1887, nonché dalla presenza della sagoma del fabbricato nel P.R.G. di Roma approvato con R.D.L. n. 981 in data 06/07/1931. La registrazione presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) del compendio immobiliare nell'ambito dell'ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Reggio Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), attesta, inoltre, la preesistenza dell'immobile in epoca antecedente la LEGGE URBANISTICA n. 1150/1942, che, per la prima volta, regolava l'attività edilizia in tutto il territorio nazionale (non solo a Roma) introducendo per le nuove costruzioni l'ottenimento di una preventiva "licenza edilizia", circostanza che legittima, ai soli sensi della detta legge, il bene sotto il profilo edilizio-urbanistico e impone ai fini della regolarità un confronto dello stato di fatto con la grafica catastale delle PLANIMETRIE DI IMPIANTO risalenti al 1939 schedate con n. 8462985 (fg.578/part.192/sub.25/cat.A4/int.21 attualmente fuso nel cespite staggito) e n. 8462986 (fg.578/part.192/sub.26/cat.A4/int.22 in parte assorbito nell'immobile pignorato), successivamente variate nel sub. sub.39/int.21 (per diversa consistenza, forma, disposizione dei tramezzi interni e aperture finestrate) con variazione censuaria prot. G02527/97, legittimata con Concessione Edilizia in Sanatoria 44500/97 rilasciata a seguito della presentazione dell'Istanza di Condono 86/199150/0 ai sensi della L.47/85. Il cambio d'uso dell'appartamento (fg.578/part.192/sub.39/A4) in ufficio (fg.578/part.192/sub.512/A10) venne chiesto con istanza di condono edilizio 0/571390/0 ai sensi della L.326/2003 (ancora pendente). Con D.I.A. 32765/06 ai sensi del D.P.R. 380/01, variata con D.I.A. 10266/09 (comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo prot. 36353/09) vennero eseguiti interventi edilizi finalizzati all'ampliamento della struttura alberghiera, intestata alla stessa società esecutata, mediante accorpamento di beni posti ai piani 2-3-5 dello stesso stabile con cambio della destinazione d'uso da ufficio a struttura ricettiva (albergo diffuso) assumendo l'immobile in trattazione, unitamente ad altri, la denominazione di foglio 578, part. 192, sub. 532, cat.D2, per poi essere successivamente frazionato (solo) catastalmente con prot. RM0729763 in data 27/06/2012, assumendo il bene staggito posto al piano 5 l'identificato di fg.578/part.192/sub.537/cat.D2/ z.c.2/R.C.€ 5.480,00 (già sub.512, già sub.39, già sub. 25 e sub. 26), ancora una volta variato con C.I.L.A. CB/2024/63953 per diversa distribuzione degli spazi interni articolandosi, catastalmente e nella realtà, salvo qualche disallineamento e modeste varianti, in ingresso/disimpegno, balcone, cinque camere con bagno (contraddistinte con i numeri 506, 508, 510, 512, 514) di cui una "mini suite" dotata anche di disimpegno e ripostiglio collegate da un corridoio con accesso dal pianerottolo condominiale, risultando il bene privo di attrezzature e servizi alberghieri per la gestione/accoglienza (non inclusi in questo lotto di vendita). Durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune discrepanze rispetto alla rappresentazione grafica catastale presentata a seguito della C.I.L.A. CB/2024/63953, come

evidenziato dal rilievo allegato che mostra disallineamenti e varianti quali l'assenza di 2 piccole mazzette murarie nella camera 508 e nel relativo bagno. Nella camera 506, un arco con due colonne non è riportato nei documenti censuari seppur divide visivamente l'ambiente. La parete del bagno della camera 510 è complanare, contrariamente alla rientranza indicata nel catasto. Inoltre, la recente realizzazione (come desunta dallo stato grezzo mascherato da tendaggi e uno specchio) della parete divisoria dal limitrofo int. 20 (apparentemente già unito nell'uso e consistenza a quello staggito) solleva dubbi sulla posizione originaria. Il bene è oggetto di CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO del 14/09/2018 a rogito del Notaio Giuliani Marco di Roma, rep. 3471, trascritto in data 18/09/2018 ai nn. 106476/74633. Tali circostanze, nonché le incertezze relative al cambio d'uso da abitazione ad ufficio (e successivo uso alberghiero) oggetto di istanza di condono 0/571390/0 in itinere, che impone a carico dell'aggiudicatario il perfezionamento della pratica, la rettifica dell'intestazione della domanda a proprio nome, oltre che l'assunzione di ogni rischio, onere, costo, spesa e quanto altro richiesto dai pubblici uffici (rimandando per la conclusione dell'iter istruttorio a quanto verrà definito dalla P.A., non assicurandone in tale sede alcun esito con possibilità di dover ripristinare l'uso originario) ha comportato l'applicazione di una percentuale di deprezzamento dal valore di stima di cui si dirà in seguito, che ha tenuto conto anche delle recenti trasformazioni da legittimare e/o ripristinare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 578, Part. 192, Sub. 537, Zc. 2, Categoria D2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 770.000,00
Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince, nella zona omogenea, per ABITAZIONI SIGNORILI (mentre nulla si evince per la destinazione alberghiera/ricettiva) un valore di €/mq 4.900,00 (min. €/mq 4.100,00 – max €/mq 5.700,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR si evince PER ABITAZIONI in FASCIA I un valore di €/mq 4.500,00, per un valore medio complessivo di circa €/mq 4.700,00 che trattandosi di un quinto piano con ascensore e buone finiture, compreso in un elegante stabile d'epoca dotato di imponente e scenico androne con fronte principale pregiata nell'aspetto e nei materiali, nonché attrezzato attualmente all'uso ricettivo, potrà essere incrementato di un +20% ottenendo la cifra di circa €/mq 5.640,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Nomentana 27, interno 21, piano 5 (catastalmente struttura ricettiva/albergo)	137,00 mq	5.640,00 €/mq	€ 770.000,00	100,00%	€ 770.000,00
				Valore di stima:	€ 770.000,00

Valore di stima: € 770.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 c.p.c.) - debiti condominiali - contratto di concessione godimento con diritto acquisto	10,00	%
Istanza di sanatoria per cambio d'uso ad ufficio ancora pendente (da richiedere agibilità), presenza di irregolarità urbanistiche (v. relazione)	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 577.500,00**

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 27/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellosi Tiziana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - 01. BENE 1_ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Visure e schede catastali - 02. BENE 1_VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 578 part 192 sub 537
- ✓ Planimetrie catastali - 03. BENE 1_PLANIMETRIA CATASTALE fg 578 part 192 sub 537_anno 2012
- ✓ Planimetrie catastali - 04. BENE 1_PLANIMETRIA CATASTALE fg 578 part 192 sub 537_anno 2024
- ✓ Visure e schede catastali - 05. BENE 1_Docfa RM342389 del 02.06.2024
- ✓ Planimetrie catastali - 06. BENE 1_PLANIMETRIA CATASTALE fg 578 part 192 sub 532
- ✓ Visure e schede catastali - 07. BENE 1_VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 578 part 192 sub 509
- ✓ Visure e schede catastali - 08. BENE 1_VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 578 part 192 sub 511
- ✓ Visure e schede catastali - 09. BENE 1_VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 578 part 192 sub 512
- ✓ Planimetrie catastali - 10. BENE 1_PLANIMETRIA CATASTALE fg 578 part 192 sub 512
- ✓ Visure e schede catastali - 11. BENE 1_VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 578 part 192 sub 513
- ✓ Planimetrie catastali - 12. BENE 1_PLANIMETRIA CATASTALE fg 578 part 192_PS1-T-2-3-4-5parte
- ✓ Planimetrie catastali - 13. BENE 1_PLANIMETRIA CATASTALE fg 578 part 192 sub 39
- ✓ Visure e schede catastali - 14. BENE 1_VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 578 part 192 sub 23

- ✓ Visure e schede catastali - 15. BENE 1_VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 578 part 192 sub 25
- ✓ Visure e schede catastali - 16. BENE 1_VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 578 part 192 sub 26
- ✓ Planimetrie catastali - 17. BENE 1_PLANIMETRIA DI IMPIANTO interno 21 - P5
- ✓ Planimetrie catastali - 18. BENE 1_ PLANIMETRIA DI IMPIANTO interno 22 - P5
- ✓ Visure e schede catastali - 19. BENE 1_RICERCHE CATASTALI - MOD. 1 e MOD. 5 - P5
- ✓ Visure e schede catastali - 20. BENE 1_VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 578 part 192 sub 39
- ✓ Visure e schede catastali - 21. BENE 1_VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 578 part 192 sub 525
- ✓ Visure e schede catastali - 22. BENE 1_DOCFA del 14.06.2012
- ✓ Visure e schede catastali - 23. BENE 1_DOCFA del 07.07.2009
- ✓ Estratti di mappa - 24. BENE 1_PIANO REGOLATORE GENERALE ROMA - 1931
- ✓ Altri allegati - 25. BENE 1_PROGETTO 43776 del 1886
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 26. BENE 1_AGIBILITA' 198 del 1887
- ✓ Altri allegati - 27. BENE 1_PLANIMETRIE STORICHE
- ✓ Altri allegati - 28. BENE 1_CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 44500 del 23.07.1997 fornita da esecutato + SIPRE QI_2025_132478
- ✓ Altri allegati - 29. BENE 1_ISTANZA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 0-571390-0
- ✓ Altri allegati - 30. BENE 1_DIA 19123 del 03.05.2005
- ✓ Altri allegati - 31. BENE 1_DIA 40329 del 06.10.2005
- ✓ Altri allegati - 32. BENE 1_DIA 22708 del 08.05.2008
- ✓ Altri allegati - 33. BENE 1_DIA 32765 del 20.07.2006
- ✓ Altri allegati - 34. BENE 1_DIA 10266 del 26.02.2009
- ✓ Altri allegati - 35. BENE 1_FINE LAVORI + COLLAUDO 36353 del 20.07.2009
- ✓ Altri allegati - 36. BENE 1_CILA CB_2024_63953-P5
- ✓ Altri allegati - 37. BENE 1_RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Foto - 37. BENE 1_RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 39. BENE 1_REGOLAMENTO DI CONDOMINIO e pendenze condominiali
- ✓ Atto di provenienza - 40. BENE 1_NOTA DI TRASCRIZIONE form. 40547 del 10.10.1978 - ATTO PROVENIENZA
- ✓ Atto di provenienza - 41. BENE 1_NOTA DI TRASCRIZIONE form. 74633 del 18.09.2018 - ATTO PROVENIENZA
- ✓ Atto di provenienza - 42. BENE 1_ATTO COMPRAVENDITA rep. 164628 del 15.10.2003

- ✓ Altri allegati - 43. BENE 1_CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO rep. 3471 del 14.09.2018
- ✓ Altri allegati - 44. PERIZIA VERSIONE PRIVACY