TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 426/2022 del R.G.E.

contro

***

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 4
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 4
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 5
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 5
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 6
Confini 6
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 6
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 7
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 8
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 10
Dati Catastali 13
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 13
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 13
Stato conservativo 14
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 14
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 15
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 15
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 16
Stato di occupazione 16
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 16

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 16
Provenienze Ventennali 17
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 17
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 18
Formalità pregiudizievoli 18
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 18
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 20
Normativa urbanistica 21
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 21
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 23
Regolarità edilizia 23
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 23
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 25
Vincoli od oneri condominiali 26
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 26
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T 26
Stima / Formazione lotti 26

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

INCARICO

Con provvedimento del 25/01/2026, la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Il primo bene oggetto di stima identifica parte di un più ampio capannone (laboratorio artigianale) sito in Via Anicio Paolino in zona Tor Fiscale, ricadente nel Municipio Roma VII: il contesto urbanistico è caratterizzato dalla compresenza di attività produttive/artigianali, insediamenti residenziali e aree verdi pertinenti al sistema paesaggistico dell'Appia Antica, a poca distanza dall'asse viario della Via Appia Nuova.
L'unità in oggetto, in loco priva di numerazione civica fisica, è indicata in atti con il civico 27 o snc e catastalmente con il civico n. 33; il bene è provvisto di più accessi lungo il versante laterale del manufatto di cui è parte e risulta suddiviso internamente in tre distinte porzioni d'uso di fatto, ciascuna dotata di autonomo ingresso su strada. Nell'ordine si individuano: una prima porzione adibita a studio di fisioterapia (a), composta da tre vani con bagno interno, oltre ingresso/corridoio; una seconda e più ampia estensione adibita a laboratorio e deposito (b), composta di tre ambienti e di due wc, uno dei quali con antibagno, oltre ingresso e disimpegno; un'ultima porzione, con accesso sul fondo del manufatto, adibita ad uso abitativo della parte esecutata (c), composta di soggiorno con angolo cottura, camera con cabina armadio, bagno e ripostiglio, comunicante con il contiguo deposito (b). L'unità in oggetto (sub.502) deriva da frazionamento dell'originario e più ampio sub.501, a seguito del quale si è originato anche il contiguo sub.503 (bene n°2, a seguire descritto).
Parte delle distribuzioni e destinazioni d'uso anzidescritte risultano difformi da quanto oggetto della domanda di sanatoria presentata per il capannone nella sua originaria consistenza e tuttora non definita (sospesa).
Il bene è rappresentata nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1/a) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/a).

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Il secondo bene oggetto di stima identifica la restante parte del più ampio capannone (laboratorio artigianale) sopra descritto: l'accesso all'unità, che avviene mediante un cancello sito sul fronte anteriore del manufatto, è indicato in loco con il civico 27 di Via Anicio Paolino, mentre catastalmente con il civico 33.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Il cancello su strada immette in una corte scoperta interna ad uso esclusivo che distribuisce una più contenuta porzione adibita ad abitazione, composta di due vani e bagno nonché una maggior consistenza adibita a deposito, composta da quattro vani, tre dei quali tra loro comunicanti e recanti diverse quote d'imposta interne. Parte delle distribuzioni e destinazioni d'uso anzidescritte risultano difformi da quanto oggetto della domanda di sanatoria presentata per il capannone nella sua originaria consistenza e tuttora non definita (sospesa).
L'unità è rappresentata nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/b).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, PIANO T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

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

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, ai fini della presente procedura appartiene ai seguenti esecutati:

- ***

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***

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

- *** (Proprietà 1/2)

Alla data odierna per il bene in esame (subalterno 502) la titolarità e le quote sopra riportate risultano dalla situazione a seguire descritta.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

In forza dell'accordo di mediazione trascritto il 31/07/2019 (Rep. 12875, Not. Moser, Form. 67155), l'esecutato *** ed il comproprietario non esecutato *** hanno usucapito, ciascuno nella quota di 1/2 indivisa, il cespite pignorato (all'epoca censito al Fg. 914, Part. 606, Sub.501) dal precedente proprietario *** : l'accordo di mediazione (non risulta agli atti una sentenza dichiarativa di usucapione passata in giudicato ai sensi dell'art. 1158 c.c.) costituisce il titolo di acquisto della proprietà in favore dei predetti soggetti (allegato n°4/b).
Il pignoramento immobiliare da cui si origina la presente procedura, trascritto il 01/06/2022 (Form. 50907) ha difatti ad oggetto la quota di 1/2 del diritto di proprietà spettante all'esecutato su entrambi i subalterni 502 e 503 (derivati dal frazionamento dell'originario sub 501).
Con accordo di divisione Rep. 18027 del 03/07/2024 per Not. Moser Faraone (allegato al verbale di conciliazione della mediazione civile reg. n. 3602/2023 – allegato n°4/a), il bene in esame (Sub.502) è stato attribuito in proprietà esclusiva all'esecutato *** ed il contiguo bene n°2 (Sub.503) in proprietà esclusiva al comproprietario non esecutato *** .
Tale atto, essendo stato trascritto in data successiva alla trascrizione del pignoramento, è da ritenersi tuttavia inopponibile alla procedura esecutiva; pertanto ai fini della stessa il bene in esame rimane oggetto del pignoramento per la quota di 1/2 spettante all'esecutato *** , indipendentemente dall'atto divisionale successivamente intervenuto che gliene ha attribuito la piena proprietà.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, ai fini della presente procedura appartiene ai seguenti esecutati:

- ***

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***

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

- *** Proprietà 1/2)

Alla data odierna per il subalterno 503 in esame titolarità e quote, come sopra riportate, risultano dalla medesima situazione già descritta nel paragrafo precedente per il bene n°1 (sub.502), da intendersi qui interamente richiamata; pertanto ai fini della procedura il bene n°2 rimane parimenti oggetto del pignoramento per la quota di 1/2 spettante all'esecutato *** , indipendentemente dall'atto divisionale successivamente intervenuto che ha ne attribuito la piena proprietà al comproprietario non esecutato.

CONFINI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

L'unità immobiliare confina: a nord con proprietà terze (fg. 914, partt. 1459 e 1837); a est con proprietà terze (fg. 914, part. 735); a sud con Via Anicio Paolino; a ovest con il bene n°2 (fg. 914, part. 606, sub 503); salvo altri.
I predetti confini, desunti dall'elaborato planimetrico catastale e dall'estratto di mappa (allegati n°2/d e 2/e) sono compatibili con quanto risultante dall'accordo di divisione Rep. 18027 del 03/07/2024 (allegato n°4/a),

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

ultimo titolo di provenienza del bene.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

L'unità immobiliare confina: a nord con proprietà terze (fg. 914, part. 1838 e 1459); a est e sud con il bene n°1 (fg. 914, part. 606, sub.502) e ad ovest con Via Anicio Paolino, salvo altri.
I predetti confini sono desunti dall'elaborato planimetrico catastale e dall'estratto di mappa (allegati n°2/d e 2/e); nell'accordo di divisione Rep. 18027 del 03/07/2024 (allegato n°4/a), ultimo titolo di provenienza del bene, l'unità confinante è erroneamente indicata quale *"laboratorio sub 501"*, dato che tuttavia identifica l'intero capannone prima del frazionamento catastale del 2020.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	443,00 mq	510,00 mq	1.00	510,00 mq	2,50 – 3,80 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**510,00 mq**		

Il bene pignorato, ad oggi intestato per l'intero al debitore esecutato ma di fatto, ai fini della presente procedura esecutiva, di proprietà dello stesso e del comproprietario in quota pari a ½ ciascuno (stante l'inopponibilità dell'accordo di divisione di cui già si è detto nel paragrafo "Titolarità"), non si ritiene divisibile in natura stante il suo status urbanistico edilizio.
Premesso che l'unità già deriva da un frazionamento dell'originario sub.501 che la scrivente ritiene inficiato da rilevanti criticità, e che nella stessa sono state altresì riscontrate ulteriori e diffuse difformità meglio dettagliate nel prosieguo della perizia (v. paragrafo "Regolarità edilizia"), risulta in ogni caso tuttora pendente (in stato "sospeso") la domanda di condono avente ad oggetto l'intero manufatto di cui la stessa è parte, senza la cui positiva definizione l'intero fabbricato sarebbe abusivo e non sanabile: il quadro succitato costituisce allo stato una preclusione ad ogni eventuale e/o ulteriore divisione pro-quota, essendone ineludibile presupposto la preventiva ed onerosa regolarizzazione del cespite.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	247,00 mq	283,00 mq	1.00	283,00 mq	2,90 – 4,50 m	T
Corte scoperta	33,50 mq	35,00 mq	0.20	7,00 mq	-	T
			Totale superficie convenzionale:	**290,00 mq**		

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Il bene pignorato, ad oggi intestato per l'intero al comproprietario non esecutato ma di fatto, ai fini della presente procedura esecutiva, di proprietà dello stesso e dell'esecutato in quota pari a ½ cadauno (stante l'inopponibilità dell'accordo di divisione di cui già si è detto nel paragrafo "Titolarità"), non si ritiene divisibile in natura stante il suo status urbanistico edilizio.
Come già precisato per il bene n°1 e meglio dettagliato nel prosieguo della perizia (v. paragrafo "Regolarità edilizia"), premesso che l'unità in esame già deriva da un frazionamento dell'originario sub.501 inficiato, a parere della scrivente, da rilevanti criticità, e che nella stessa sono state riscontrate ulteriori difformità edilizie, risulta in ogni caso tuttora pendente la domanda di condono avente ad oggetto l'intero manufatto di cui la stessa è parte, senza la cui positiva definizione l'intero fabbricato sarebbe abusivo e non sanabile: il quadro succitato costituisce allo stato una preclusione ad ogni eventuale e/o ulteriore divisione pro-quota, essendone ineludibile presupposto la preventiva ed onerosa regolarizzazione del cespite.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/07/1998** al **08/07/2009**	***	Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 670 mq Rendita € 4.463,73 Piano T
Dal **08/07/2009** al **04/10/2010**		Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 670 mq Rendita € 4.463,73 Piano T
Dal **04/10/2010** al **04/10/2010**		Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 670 mq Rendita € 4.463,73 Piano T
Dal **04/10/2010** al **07/10/2010**	***	atasto **Fabbricati** g. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 ategoria C3 l.1, Cons. 670 mq endita € 4.463,73 iano T

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

***

Dal **07/10/2010** al **07/10/2010**	atasto **Fabbricati** g. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 ategoria C3 l.1, Cons. 670 mq endita € 4.463,73 iano T
Dal **07/10/2010** al **09/11/2015**	atasto **Fabbricati** g. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 ategoria C3 l.1, Cons. 670 mq endita € 4.463,73 iano T
Dal **09/11/2015** al **25/07/2019**	atasto **Fabbricati** g. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 ategoria C3 l.1, Cons. 670 mq uperficie catastale Totale: 839 mq endita € 4.463,73 iano T
Dal **25/07/2019** al **20/03/2020**	Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 670 mq Superficie catastale Totale: 839 mq Rendita € 4.463,73 Piano T
Dal **20/03/2020** al **01/04/2020**	Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 670 mq Superficie catastale Totale: 839 mq Rendita € 4.463,73 Piano T
Dal **01/04/2020** al **03/06/2024**	Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 502, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 452 mq

***

***

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

***

		Superficie catastale Totale: 513 mq Rendita € 3.011,36 Piano T
Dal **03/06/2024** al **03/07/2024**		Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 502, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 452 mq Superficie catastale Totale: 513 mq Rendita € 3.011,36 Piano T
Dal **03/07/2024** al **02/02/2026**		Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 502, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 452 mq Superficie catastale Totale: 513 mq Rendita € 3.011,36 Piano T

All'attualità l'intestatario catastale risulta essere il debitore esecutato per l'intero; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile", alla quale si rimanda per gli ulteriori passaggi a far data dalla costituzione del 20/07/1979 (allegato n°3/a).
Si rimanda al paragrafo "Titolarità" in merito all'inopponibilità alla presente procedura (in quanto successivo al pignoramento) dell'accordo di divisione in forza del quale il bene è stato attribuito in proprietà esclusiva all'esecutato, con conseguente odierna intestazione catastale allo stesso del bene come sopra esplicitata.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	***	
Dal **21/07/1998** al **08/07/2009**		Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 670 mq Rendita € 4.463,73 Piano T
Dal **08/07/2009** al **04/10/2010**		Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 670 mq Rendita € 4.463,73 Piano T

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

***

Dal **04/10/2010** al **04/10/2010**	Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 670 mq Rendita € 4.463,73 Piano T
Dal **04/10/2010** al **07/10/2010**	Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 670 mq Rendita € 4.463,73 Piano T
Dal **07/10/2010** al **07/10/2010**	Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 670 mq Rendita € 4.463,73 Piano T
Dal **07/10/2010** al **09/11/2015**	Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 670 mq Rendita € 4.463,73 Piano T
Dal **09/11/2015** al **25/07/2019**	atasto **Fabbricati** g. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 ategoria C3 l.1, Cons. 670 mq uperficie catastale Totale: 839 mq endita € 4.463,73 iano T
Dal **25/07/2019** al **20/03/2020**	atasto **Fabbricati** g. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 ategoria C3 l.1, Cons. 670 mq uperficie catastale Totale: 839 mq endita € 4.463,73 iano T

***

***

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

***

Dal **20/03/2020** al **01/04/2020**	Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 670 mq Superficie catastale Totale: 839 mq Rendita € 4.463,73 Piano T
Dal **01/04/2020** al **03/06/2024**	Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 244 mq Superficie catastale Totale: 285 mq Rendita € 1.625,60 Piano T
Dal **03/06/2024** al **03/07/2024**	Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 244 mq Superficie catastale Totale: 285 mq Rendita € 1.625,60 Piano T
Dal **03/07/2024** al **02/02/2026**	Catasto **Fabbricati** Fg. 914, Part. 606, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 244 mq Superficie catastale Totale: 285 mq Rendita € 1.625,60 Piano T

***

All'attualità l'intestatario catastale risulta essere il comproprietario non esecutato per l'intero; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile", alla quale si rimanda per gli ulteriori passaggi a far data dalla costituzione del 20/07/1979 (allegato n°3/b).
Si rimanda al paragrafo "Titolarità" in merito all'inopponibilità alla presente procedura (in quanto successivo al pignoramento) dell'accordo di divisione in forza del quale il bene è stato attribuito in proprietà esclusiva al predetto comproprietario, con conseguente odierna intestazione catastale allo stesso del bene come sopra esplicitata.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	914	606	502	4	C/3	1	452 mq	513 mq	3.011,36 €	T	

Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza catastale dell'immobile pignorato l'odierna planimetria, depositata presso il Catasto Fabbricati con prot. RM0122361 in data 01/04/2020 (allegato n°2/a) all'esito del frazionamento del più ampio capannone (laboratorio artigianale) originario che ha generato anche il bene n°2 (sub.503), a latere di una contenuta discrasia dimensionale presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in situ - compatibilmente con quanto consentito dalla parziale inacessibilità di alcune aree - tanto in termini di prospetto e morfologia interna (membrature murarie, pilastri e tramezzature) quanto di destinazione d'uso di alcuni vani.
In termini di prospetto si sono riscontrate difformità nei varchi di accesso alle consistenze interne, siti lungo il versante laterale del manufatto: un primo varco centrale è stato difatti ampliato, ricavando al suo interno tanto la porta d'ingresso alla porzione "a", adibita a studio di fisioterapia, quanto il più ampio portellone di accesso alla porzione "b" adibita a deposito/laboratorio; inoltre l'ultimo dei due accessi siti sul fondo dello stabile, in corrispondenza dell'accesso alla cd "guardiania"(adibita ad abitazione della parte esecutata), è stato tamponato, di talché ad oggi in loco si individua un solo portoncino d'ingresso con sopra-porta, mentre non è presente la contigua apertura finestrata indicata in pianta (in aggiunta alle finestrature a nastro presenti lungo l'intero fronte). Si sono altresì riscontrate difformità a carico di alcune membrature murarie e pilastri interni, che appaiono assenti e/o di sezione sensibilmente inferiore in particolare nella zona deposito/laboratorio, ed alcune discrasie relative alle quote interne.
Si sono altresì rilevate variazioni delle partiture interne: in particolare la parte anteriore sinistra del bene, (ove in planimetria sono indicati tra gli altri un "ufficio" e un "ripostiglio"), è stata resa autonoma e non comunicante con il resto dell'immobile, adibendola impropriamente a studio di fisioterapia: al suo interno, in cui è stato annesso parte dell'originario ingresso, sono stati ricavati un ulteriore vano e due ulteriori servizi igienici; altre partiture ed un servizio igienico sono stati altresì realizzati nella retrostante zona "b" (deposito/laboratorio).
In termini di destinazione d'uso, oltre all'indebito utilizzo della zona "a" quale studio di fisioterapia, si è altresì riscontrato che la porzione anteriore destra, indicata in planimetria come "guardiania" identifica di fatto un'abitazione, provvista di angolo cottura, in uso alla parte esecutata.
Come meglio dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia", le difformità sin qui segnalate appaiono sprovviste di idoneo titolo edilizio di talché le debite rettifiche catastali, da operare nel cespite all'esito delle connesse e propedeutiche attività/pratiche urbanistico-edilizie, resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	914	606	503	4	C/3	1	244 mq	285 mq	1.625,6 €	PT	

Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza catastale dell'immobile pignorato l'odierna planimetria, depositata presso il Catasto Fabbricati con prot. RM0122361 in data 01/04/2020 (allegato n°2/b) all'esito del frazionamento del più ampio capannone (laboratorio artigianale) originario che ha generato anche il bene n°1 (sub.502), a latere di alcune discrasie dimensionali generali, presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato in situ tanto in termini di prospetto e morfologia interna quanto di destinazione d'uso.
Per quanto concerne il primo aspetto si rileva una discrasia a carico del varco d'accesso al cortile, che appare in situ di ampiezza inferiore rispetto a quella graficizzata, nonché di alcune aperture finestrate in particolare nel deposito a destra del cortile, ove una finestra riportata in pianta risulta in loco tamponata, mentre altre risultano leggermente traslate.
Si sono altresì riscontrate difformità a carico di alcuni elementi portanti: un pilastro, rappresentato in pianta internamente al vano/deposito di destra anzicitato, non è presente in loco, figurandovi di contro due pilastri di sezione sensibilmente inferiore; nel più ampio vano rialzato interno si segnala una nicchia nelle membrature murarie ed un minore dimensionamento, rispetto a quanto riportato in pianta, di due pilastri centrali; leggermente diversa appare altresì la morfologia di due scalette interne. Si sono altresì riscontrate alcune discrasie relative alle quote interne
In termini di destinazione d'uso si evidenzia altresì che la porzione dell'unità con accesso dal versante sinistro del cortile, composta da due vani (uno dei quali indicato in pianta come deposito) e da un w.c., è adibita ad uso abitativo in forza di contratto di locazione per abitazione/guardiania, inopponibile alla presente procedura.
Come meglio dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia", le difformità sin qui segnalate appaiono sprovviste di idoneo titolo edilizio di talché le debite rettifiche catastali, da operare nel cespite all'esito delle connesse e propedeutiche attività/pratiche urbanistico-edilizie, resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Le condizioni generali del bene sono variabili, con differenze significative tra le diverse porzioni d'uso di fatto. La porzione "a" indebitamente adibita a studio di fisioterapia presenta, per quanto riscontrabile visivamente, un normale stato conservativo, in quanto oggetto di una ristrutturazione relativamente recente; discreto appare altresì lo stato conservativo della porzione "c" (cd. guardiania), utilizzata a fini abitativi dalla parte esecutata. Di contro la restante estensione del bene, in particolare quella adibita a deposito/magazzino, interessata da un rilevante accumulo di materiali che ne ha reso inaccessibili alcune parti, presenta un mediocre stato conservativo ed una generale assenza di manutenzione ordinaria.
Stante l'assenza in situ di alcune membrature murarie (rappresentate tanto nella planimetria catastale odierna che in quella precedente) e la diversa sezione e posizione di alcuni elementi portanti (pilastri), nonché alla luce dello stato conservativo dei solai di copertura, in più punti sormontati da ulteriori coperture in superfetazione che non è stato possibile visionare, sarà opportunità effettuare – in occasione dei futuri ripristini - verifiche ed eventuali ripristini anche sotto il profilo strutturale. Non sono presenti né certificazioni degli impianti né certificato di agibilità.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Lo stato conservativo generale del bene è scadente, in particolare per i locali adibiti a deposito/magazzino che, a latere di una generale assenza di manutenzione, presentano in alcune parti uno stato di effettivo degrado. Parimenti dicasi per la porzione abitativa/guardiania, caratterizzata da condizioni conservative precarie e da finiture deteriorate. Stanti le difformità a carico di elementi portanti (pilastri e membrature murarie), nonché alla luce dello stato conservativo dei solai di copertura, in parte sostituiti e/o sormontati da ulteriori coperture in superfetazione che non è stato possibile visionare, sarà opportunità effettuare – in occasione dei futuri ripristini - verifiche ed eventuali ripristini anche sotto il profilo strutturale. Anche per questo bene non sono presenti né certificazioni degli impianti né certificato di agibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Il primo bene oggetto di stima identifica parte di un più ampio capannone adibito a laboratorio artigianale edificato, secondo quanto riportato nella domanda di condono (presentata nel 1989) a metà degli anni '50.
Il manufatto tutto, costituito da un solo piano fuori terra e caratterizzato da coperture eterogenee ed in talune porzioni giustapposte, presenta altezze interne variabili, perlopiù inferiori lungo le ali laterali e maggiori nei più ampi vani centrali: la struttura portante è in muratura in pietra e/o mattoni, le aperture (varchi/porte d'accesso) e gli infissi, come anche le finiture interne, sono variabili in funzione delle diverse aree al suo interno ricavate.
Per quanto concerne il subalterno in oggetto, che occupa il versante laterale e posteriore del capannone, si precisa che i tre punti di accesso siti lungo il versante laterale del corpo di fabbrica sono privi in loco di indicazione della numerazione civica. Il bene risulta ad oggi, come già detto, internamente suddiviso in tre distinte "porzioni", ciascuna dotata di autonomo ingresso su strada. Alla prima porzione (a), adibita a studio di fisioterapia e con altezze interne variabili tra ml.2,90 e ml.3,50 circa, si accede mediante un portoncino su strada che immette in un corridoio a L sul quale insistono i tre vani interni: detti ambienti, tra loro adiacenti e pavimentati in laminato, sono provvisti ciascuno di servizio igienico interno pavimentato e rivestito in gres; le finestre alte e a nastro, prospicienti la sede stradale, sono in pvc e dotate di grate.
Alla seconda e più ampia estensione adibita a laboratorio e deposito (b) si accede da un adiacente portellone metallico su strada che immette in un andito che distribuisce i tre ambienti interni: il primo a sinistra, di altezza interna pari a ml.3,80, è pavimentato in cemento industriale con pareti al rustico e servizio igienico interno dotato di wc e lavabo con pavimento in gres e rivestimento in maioliche. Sul fondo dell'unità, lungo il versante opposto alla sede stradale, si individua un ambiente a sviluppo longitudinale di altezza interna pari a ml.3,20 circa, pavimentato in cemento industriale e provvisto di aperture finestrate e lucernaio, dal mediocre stato conservativo; detto vano è comunicante, per il tramite di un servizio igienico con antibagno, con un ulteriore ambiente (servito anche dall'anzidetto disimpegno), di altezza interna pari a ml.3,30, che è stato possibile visionare solo in parte in quanto oltremodo ingombro di materiali di notevoli dimensioni.
Un'ultima porzione dell'immobile (c), con accesso sul fondo del manufatto, identifica di fatto un'abitazione (in planimetria denominata "guardiania") nella disponibilità della parte esecutata: alla stessa si accede mediante un portoncino su strada, che immette in un ingresso/disimpegno di distribuzione degli ambienti interni che identificano nell'ordine: un soggiorno con angolo cottura e ripostiglio/lavanderia (quest'ultimo comunicante con il deposito anzidescritto); un secondo vano adibito a camera con adiacente ripostiglio/cabina armadio; infine un servizio igienico, completo di lavabo, sanitari e doccia. Gli ambienti predetti sono pavimentati in gres; le aperture (finestre alte a nastro fronte strada) sono analoghe a quelle già riscontrate nella zona "a", mentre le altezze interne sono variabili tra ml.2,45 e ml.3,35 circa.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Parte delle distribuzioni e destinazioni d'uso anzidescritte sono difformi tanto dall'odierna planimetria catastale quanto dalla planimetria precedente, oggetto della domanda di sanatoria presentata per il capannone nella sua originaria consistenza e tuttora non definita (sospesa); il tutto come meglio dettagliato nel prosieguo.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Rimandando al paragrafo precedente per quanto concerne le caratteristiche costruttive del manufatto tutto, per quanto concerne il subalterno in oggetto lo stesso identifica la restante porzione anteriore del capannone originario: l'accesso all'unità avviene mediante un cancello sito sul fronte anteriore del manufatto, indicato in loco con il civico 27 di Via Anicio Paolino (ad oggi catastalmente civico 33). Il cancello su strada, metallico ed ossidato, immette in una corte scoperta interna ad uso esclusivo, non pavimentata ed incolta, intorno alla quale si sviluppano le varie porzioni dell'unità, che versa in uno stato conservativo perlopiù mediocre.
Nello specifico a sinistra si individua una prima porzione ad uso abitativo, di altezza interna pari a ml.2,95 circa: mediante una porta in legno si accede ad un primo vano dotato di punto cottura (con bombola a gas), segue un servizio igienico dotato di lavabo, wc e doccia, ed infine un secondo vano adibito a camera da letto: tutti e tre gli ambienti, con finestre di tipo misto, sono prospicienti la sede stradale.
Tanto sui versanti laterali quanto su quello di fondo della precitata corte insistono quattro ulteriori vani, tutti adibiti a deposito: a partire da sinistra e procedendo in senso orario si individua un primo ambiente, di altezza interna pari a ml.4.50 circa, pavimentato in gres e con infissi in ferro, le cui pareti al rustico presentano evidenti fenomeni di distacco. Seguono due ulteriori vani tra loro comunicanti, siti sul fondo dell'unità e pavimentati in cemento industriale, che si attestano ad una quota d'imposta rialzata di circa ml.1,15 rispetto al fronte d'accesso; in uno di essi alcune asole a soffitto lasciano intravedere pannelli prefabbricati giustapposti con funzione di copertura, ancorché precaria, su buona parte del manufatto tutto, ad una quota superiore a quella del solaio; da ultimo, sul versante destro della corte, si individua un quarto deposito, di altezza interna pari a ml.3,75 circa, pavimentato in battuto di cemento e con copertura in pannelli prefabbricati sorretta da due pilastrini in ferro; le aperture, sul fronte prospiciente la sede stradale, sono schermate con grate in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

All'atto del sopralluogo, esperito congiuntamente al Custode in data 10/03/2026, il bene risultava essere nella disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

All'atto del sopralluogo, esperito congiuntamente al Custode in data 10/03/2026, il bene risultava essere nella disponibilità dell'esecutato; nel merito si rileva che per l'unità risulta sussistere un contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate nell'anno 2023 (serie 3T, n. 8901 – allegato n°13), stipulato da *** (comproprietario non esecutato, divenuto pieno proprietario con il già citato accordo di divisione) in qualità di locatore, per uso dichiarato di "abitazione per guardiania" e con un canone mensile di € 350,00. Detto contratto, con durata dal 10 ottobre 2023 al 9 ottobre 2025 e per il quale non vi è evidenza di rinnovo, in quanto stipulato – peraltro dal solo "comproprietario" - in data successiva alla trascrizione del pignoramento, è da ritenersi inopponibile alla procedura esecutiva e, conseguentemente, al futuro aggiudicatario.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/10/1989** al **31/07/2013**	***	**Decreto di trasferimento (Giudice Delegato — Sez. Fallimentare Trib. Roma)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			05/10/1989		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/1989	110495	62381
Dal **31/07/2013** al **25/07/2019**	***	**Dichiarazione di accettazione di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Barachini	31/07/2013	37041	8029
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	***	Roma	01/08/2013	78608	58866
Dal **25/07/2019 al 03/07/2024**		**Scrittura privata autenticata — Accordo di mediazione (usucapione)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Moser	25/07/2019	12875	8003
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	31/07/2019	95774	67155
Dal **03/07/2024***		**Accordo di divisione (Allegato al verbale di conciliazione)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Moser	03/07/2024	18027	12402
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	16/07/2024	89596	67392

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
Si ribadisce l'inopponibilità alla presente procedura del sopra dettagliato accordo di divisione Rep.18027 per Notaio Moser del 03/07/2024 (allegato n°4/a).

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/10/1989** al **31/07/2013**	***	**Decreto di trasferimento (Giudice Delegato — Sez. Fallimentare Trib. Roma)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			05/10/1989		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/1989	110495	62381
Dal **31/07/2013** al **25/07/2019**		**Dichiarazione di accettazione di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Barachini	31/07/2013	37041	8029
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	01/08/2013	78608	58866
Dal **25/07/2019 al 03/07/2024**	***	**Scrittura privata autenticata — Accordo di mediazione (usucapione)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Moser	25/07/2019	12875	8003
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	31/07/2019	95774	67155
Dal **03/07/2024***		**Accordo di divisione (Allegato al verbale di conciliazione)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Moser	03/07/2024	18027	12402
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	16/07/2024	89596	67392

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
Si ribadisce l'inopponibilità alla presente procedura del sopra dettagliato accordo di divisione Rep.18027 per Notaio Moser del 03/07/2024 (allegato n°4/a).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale — Agenzia delle Entrate — Terr aggiornate al 12/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Roma 1 il 03/08/2021
  Reg. gen. 106285 - Reg. part. 20174
  Quota: 1/2
  Importo: € 18.000,00
  A favore di***
  Contro***
  Capitale: € 8.534,00
  NB: Nella nota è riportato tanto l'identificativo catastale odierno quanto *"l'identificativo dell'immobile nella formalità precedente":*
  Comune H501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana –
  Foglio 914 Particella 606 Subalterno 501

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a Roma 1 il 09/10/2017
  Reg. gen. 116328 - Reg. part. 20976
  Quota: 1/1
  Importo: € 900.288,34
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
  Contro***
  Capitale: € 450.144,17
  Data: 06/10/2017
  N° repertorio: 9929/9717
  NB: Identificativo dell'immobile oggetto della predetta iscrizione:
  Comune H501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana –
  Foglio 914 Particella 606 Subalterno 501

  L'ipoteca precitata (iscritta anteriormente al pignoramento e a carico dell'ex proprietaria*** *** , la quale ha ceduto l'immobile nel luglio 2019) risulta unicamente a carico del subalterno originario 501 (Fg. 914, Part. 606, Sub. 501), catastalmente soppresso a seguito del frazionamento effettuato con pratica RM0122361 in atti dal 01/04/2020. La verifica in ordine all'efficacia formale dell'iscrizione nei confronti degli odierni subalternati derivati, anche ai fini della corretta individuazione delle formalità da cancellare in sede di trasferimento, viene rimessa agli uffici competenti e alla valutazione del GE.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma 1 il 01/06/2022
  Reg. gen. 72159 - Reg. part. 50907
  Quota: 1/2
  A favore di***
  Contro***

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

- **ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI**
  Trascritto a Roma 1 il 28/02/2003
  Reg. gen. 17886 - Reg. part. 11912
  A favore di SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA DI ROMA
  Contro***
  NB: Identificativo dell'immobile oggetto di trascrizione:
  Comune H501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana –
  Foglio 914 Particella 606 Natura EU - ENTE URBANO

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale — Agenzia delle Entrate — Terr aggiornate al 12/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Roma 1 il 03/08/2021
  Reg. gen. 106285 - Reg. part. 20174
  Quota: 1/2
  Importo: € 18.000,00
  A favore di***
  Contro***
  Capitale: € 8.534,00
  NB: Nella nota è riportato tanto l'identificativo catastale odierno quanto *"l'identificativo dell'immobile nella formalità precedente":*
  Comune H501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana –
  Foglio 914 Particella 606 Subalterno 501

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a Roma 1 il 09/10/2017
  Reg. gen. 116328 - Reg. part. 20976
  Quota: 1/1
  Importo: € 900.288,34
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
  Contro***
  Capitale: € 450.144,17
  Data: 06/10/2017
  N° repertorio: 9929/9717
  NB: Identificativo dell'immobile oggetto della predetta iscrizione:
  Comune H501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana –
  Foglio 914 Particella 606 Subalterno 501

  L'ipoteca precitata (iscritta anteriormente al pignoramento e a carico dell'ex proprietaria *** *** , la quale ha ceduto l'immobile nel luglio 2019) risulta unicamente a carico del subalterno originario 501 (Fg. 914, Part. 606, Sub. 501), catastalmente soppresso a seguito del frazionamento

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

effettuato con pratica RM0122361 in atti dal 01/04/2020. La verifica in ordine all'efficacia formale dell'iscrizione nei confronti degli odierni subalternati derivati, anche ai fini della corretta individuazione delle formalità da cancellare in sede di trasferimento, viene rimessa agli uffici competenti e alla valutazione del GE.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma 1 il 01/06/2022
  Reg. gen. 72159 - Reg. part. 50907
  Quota: 1/2
  A favore di***
  Contro***

- **ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI**
  Trascritto a Roma 1 il 28/02/2003
  Reg. gen. 17886 - Reg. part. 11912
  A favore di SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA DI ROMA
  Contro***
  NB: Identificativo dell'immobile oggetto di trascrizione:
  Comune H501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 914 Particella 606 Natura EU - ENTE URBANO

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo "Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", disciplinato dall'art.62 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, all'interno del Piano particolareggiato di Zona "O" n. 22 - "Tor Fiscale", per la maggior consistenza in "zona di conservazione non residenziale – categorie R, T e Z" e per una minore estensione nella "fascia di rispetto – viabilità di P.R.G.".
Il bene ricade altresì tra i beni paesaggistici ex art.134 co.1 lett.a) del Codice dei beni culturali e del paesaggio, in quanto ricompreso, nel Repertorio regionale dei beni paesaggistici, tra gli immobili e aree di notevole interesse pubblico art. 136 comma 1 lett. c) e d) D.Lgs. 42/2004 (cd058_050 - DM Roma Vecchia / Data disp. 30-09-1961).
Esso è ricompreso nel perimetro del PTP 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica ed acquedotti, tra le zone a tutela orientata (TOc - sotto zone di tutela orientata al ripristino e alla riqualificazione dei sistemi storico archeologici e storico monumentali), e nello specifico in sottozona Toc/21 (v. 'Elaborato EE3W - 12/b4 - TOc - riqualificazione dei complessi archeologici e storico – monumentale/ delocali indirizzi urbanistici, bonifica e riqualificazione). Si rimanda agli elaborati e alle norme di piano con specifico riferimento ai capi III-IV-V e VII, allegati alla presente perizia e di cui si riporta a seguire uno stralcio, precisando che ogni prescrizione dagli stessi discendente resta rimessa alla valutazione degli organi competenti e costituisce elemento di incertezza da considerare ai fini della valorizzazione del compendio.
Art. 37 "Indirizzi della tutela orientata" (…) *"c) la sottozona indicata con la sigla TOc orientata al ripristino ed alla valorizzazione nonché alla esplorazione, allo studio di insediamenti e strutture complesse di interesse*

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

archeologico e storico monumentale, caratterizzati da una condizione di parziale degrado determinata da fenomeni di antropizzazione incongrua e dalla frequente presenza di manufatti o attività improprie, quali capannoni, rimesse, depositi di materiali. Gli indirizzi della tutela, pertanto, sono orientati al ripristino dei caratteri originari, al risanamento conservativo dei manufatti e alla valorizzazione paesistica, mediante la ricostruzione della continuità fisica e panoramica del sistema insediativo".

Art. 40 "Prescrizioni particolari per le zone a tutela orientata

" 1. Il Piano per le sottozone di tutela orientata detta le seguenti prescrizioni particolari: (…)

c.1) Nelle sottozone TOc è vietata la realizzazione di nuove cubature, anche se con strutture e materiali precari. Per quanto attiene ai manufatti esistenti, si consente all'interno di queste aree il loro recupero, in conformità a quanto disposto ai successivi artt. da 57 a 62. Non è consentita la realizzazione di isole ecologiche.

(…) c.4) - Nella sottozona TOc.21 relativa all'attraversamento del tracciato della via Latina entro la zona O di recupero urbanistico di Tor Fiscale limitatamente alle parti sottoposte al vincolo diretto istituito con D.M. 2/3/1998 ai sensi della legge 1089/1939 in cui il piano di recupero comunale prevede la conservazione dei volumi esistenti, devono essere eliminati i manufatti privi di valore storicomonumentale e/o estetico-tradizionale e che non abbiano interesse pubblico. I volumi legittimamente esistenti derivanti da tale liberazione possono essere ricollocati nelle sottozone TLa.14, TLa.15, oggetto del piano d recupero vigente, costituendo pertanto variante al medesimo, oppure all'interno delle sottozone TLb.2, TLb.3, TLb.7, TLb.8 e TLb.9 relative alle porzioni entro cui il PTP dispone di ubicare le trasformazioni derivanti dai Programmi Integrati previsti nelle zone adiacenti. Le aree così liberate debbono essere sistemate a prato e deve essere riportato in superficie il tracciato della Via Latina, lungo il quale dovranno essere messi a dimora cipressi e pini domestici in analogia alla odierna sistemazione del Parco delle Tombe Latine con il quale la presente zona si pone in continuità, attraverso la sottozona TOc.19. I margini possono essere schermati con siepi di alloro o leccio squadrate. (…)

- Le prescrizioni volte al recupero della via Latina nelle porzioni delle sottozone TOc/21, 22, 23 e 24 comprese nell' APPD Tor Fiscale devono essere attuate tramite un programma integrato di cui all'art. 31bisL.R. 24/98 promosso dal Ministero (MiBAC), dalla Regione Lazio e dal Comune di Roma finalizzato al recupero del tracciato della via Latina".

Art. 62: Manufatti e modi d'uso del suolo incompatibili con gli obiettivi della tutela

1. Ferme restando le specifiche inibizioni previste per le sottozone del presente Piano in tutte le sottozone TI, TO, TP sono specificatamente da ritenersi incompatibili con gli obiettivi della tutela i seguenti manufatti e modi d'uso del suolo:

- manufatti ed attività di autodemolizione compresi il deposito di macchinari nuovi ed usati, anche se a cielo aperto, l'attività di rottamazione e il deposito di rottami di ogni genere ad eccezione di quanto specificatamente previsto dalla prescrizioni particolari per le sottozone di tutela;

- l'attività ed i manufatti legati all'esercizio di rivendita e deposito, soprattutto se a cielo aperto, di materiali edili., di legnami, ecc.

- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale e le esposizioni di merci, compresi macchinari ed automobili, a cielo aperto ivi compresi i depositi giudiziari;

- le attività ed i manufatti di tipo industriale ed artigianale (capannoni ed altro), e quanto altro sia lesivo delle qualità ambientali o costituisca ostacolo al ripristino delle medesime".

Da una verifica effettuata agli atti dell'Ufficio Vincoli Architettonici e Archeologici (allegato n°7), *"l'unità immobiliare in argomento risulta sottoposta a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 21 della Legge 1089/39, attuale art. 45 del D.Lgs 42/04 Parte Seconda, con D.M. del 02.03.1998, per la presenza nello stesso foglio e in quelli contigui, del tracciato antico della via Latina, del complesso monumentale delle Tombe della via Latina, della villa di Demetriade, del Mausoleo di Campo Barbarico e degli acquedotti Claudio e Marcio. Pertanto, in base all'art. 2 del suddetto decreto «Si fa divieto, in qualsiasi maniera, di asporto e di accumulo di terra e di altro materiale e di alterare le attuali quote del terreno; 2. Si fa divieto di collocare pali e/o affiggere manifesti e cartelli. Qualsiasi progetto di costruzione, trasformazione, restauro, piantumazione e modifica dello stato attuale dei luoghi, ivi compreso drenaggio di acque meteoriche o condutture di scarico e trasporto di acqua o liquami fognanti, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica di Roma», attuale Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma"*.

Per le visure urbanistiche si rimanda agli allegati n°9 alla perizia.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Vedi sopra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Per il capannone di cui è parte il bene pignorato, edificato in assenza di idonei titoli edilizi, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 28 febbraio 1985, n. 47, prot. 89/78202/0 del 13/12/1989, tuttora non definita.
In base alla documentazione inoltrata alla scrivente dall'Ufficio Condono Edilizio (allegato n°5) si evince che il capannone di cui ai beni pignorati è stato realizzato a metà degli anni '50 in assenza di qualsiasi titolo abilitativo. In data 13 dicembre 1989, *** — all'epoca proprietario dell'immobile — ha presentato domanda di condono edilizio ai sensi della L. 28 febbraio 1985, n. 47 (primo condono edilizio), protocollo n. 89/78202 al Comune di Roma — Ripartizione XV. La domanda, redatta su modelli Ministeriali 47/85-D (opere ad uso non residenziale), in cui l'abuso è qualificato in tipologia 1 (ovvero opera realizzata in assenza di licenza edilizia o concessione, anteriore al 1° settembre 1967), ha ad oggetto una superficie coperta di 702 mq ad uso industriale/artigianale, oltre aree scoperte pertinenziali (corte) di 35 mq, ed un volume totale di 2.400 mc.; in atti è allegato il versamento di un'oblazione in unica soluzione per L. 1.158.000 (bollettino postale n. 508 del 13/12/1989).
Successivamente, in data 2 ottobre 1990, il richiedente ha presentato alla Regione Lazio la documentazione ai fini del rilascio del nulla osta per il vincolo paesaggistico (D.M. 30/09/1961 ex L. 29 giugno 1939, n. 1497), gravante sull'area; con Determinazione n. 2018/1 del 27 febbraio 1992 (prot. n. 9545), ai quali, dopo un primo parare favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 32 della L. 47/1985 da parte dell'Assessorato Urbanistica - Assetto del Territorio e Tutela Ambientale della Regione Lazio, la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Roma nel 1992 rilasciava parere favorevole *"a condizione che le pareti siano intonacate e tinteggiate con colori terrosi".*
Successivamente, con notifiche nn. 6640 e 6690 del 20 gennaio 1998, l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma ha invitato *** a presentare la documentazione integrativa necessaria per l'istruttoria al quale il richiedente replicava producendo relazione descrittiva dell'abuso (con ultimazione lavori dichiarata al 01/10/1983); perizia tecnica giurata; certificato di idoneità statica; documentazione fotografica; attestazione versamento oblazione.
In merito all'elaborato grafico depositato da parte richiedente (planimetria catastale sub.501, datata 1998) si segnala una diversa configurazione – rispetto all'attualità - tanto delle aperture (porta e finestre) del capannone sul versante longitudinale prospiciente la sede stradale, quanto delle quote interne, atteso che parte delle coperture nel corso del tempo risultano essere state sostituite e/o in larga parte sormontate con elementi prefabbricati installati ad una quota superiore a quella originaria.
Nelle more, con D.M. 02/03/1998 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha istituito sull'immobile prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 21 della Legge 1089/39, attuale art. 45 del D.Lgs 42/04 Parte Seconda; il relativo provvedimento è stato trascritto nei Registri Immobiliari il 28 febbraio 2003 (Form. 11912). La Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma, interpellata dall'UCE ai fini del parere obbligatorio ai sensi dell'art. 32 della L. 47/1985 con nota prot. n. 25444 del 6 agosto 2002 ha comunicato che *"potrà rilasciare, qualora ne sussistano le condizioni, il N.O. ex L. 47/85, solo dopo l'esecuzione di saggi di scavo per verificare la consistenza archeologica dell'area, a cura dei proprietari e secondo le modalità prescritte da questo Ufficio"*, dichiarandosi in attesa di concordare con gli stessi i tempi di esecuzione dei sondaggi richiesti.
Per quanto risultante in atti, a tale comunicazione - reiterata dall'ente competente anche nel luglio 2004 - non è stato dato riscontro da parte del richiedente né i saggi di scavo risultano essere stati eseguiti, di talché ad oggi il

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici non è stato rilasciato e la pratica risulta in stato 74 (In Archivio — Sospeso): si precisa che in assenza di tale parere favorevole il condono non potrà essere definito, di talché le condizioni di sanabilità sono allo stato incerte, situazione rilevante trattandosi di abuso primario ad oggi non sanato.
Successivamente per il fabbricato è stata presentata, presso il Municipio Roma VII, CILA in sanatoria prot. CI/35186 del 26/02/2020 (allegato n°6) avente ad oggetto "*opere interne e frazionamento eseguiti"* in variazione rispetto alla configurazione oggetto della pendente domanda di condono: nel grafico si evidenziano intervenute modifiche di alcune partizioni interne (ivi incluse demolizioni e ricostruzioni di tramezzi) nonché la costituzione di due distinte "unità artigianali". Alla pratica ha fatto seguito il frazionamento anche catastale dell'originario sub.501 negli odierni sub.502 (bene n°1) e sub.503 (bene n°2), beni successivamente oggetto del già riferito accordo di divisione del 2024 tra l'esecutato ed il comproprietario non esecutato, da ritenersi inopponibile alla presente procedura esecutiva.
A fronte di quanto sopra si ritiene opportuno evidenziare quanto segue. Premesso che in pendenza di domanda di condono un immobile si ritiene privo di stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001, presupposto indefettibile per il rilascio di qualsiasi titolo edilizio, si rileva altresì come nel caso di specie - a latere delle variazioni interne e del frazionamento - la CILA predetta abbia di fatto incluso anche ulteriori e più rilevanti opere, in particolare variazioni di prospetto (con creazione di nuovi e/o diversi varchi di accesso lungo il versante longitudinale del capannone prospiciente la sede stradale), nonché di destinazione d'uso (con realizzazione, tra le altre cose, di un ufficio, una "guardiania" e nuovi servizi igienici non presenti nella planimetria d'impianto). Rilevato che nel tessuto in esame ogni modifica dei luoghi avrebbe in ogni caso richiesto i preventivi nulla osta degli enti competenti (ad es. la precitata Soprintendenza) che non risultano di contro acquisiti - come pure non si ha evidenza di comunicazione della pratica all'UCE - e ribadendo le riserve di carattere generale di cui in premessa derivanti dalla pendenza del condono, la tipologia di pratica "minore" utilizzata (Cila in sanatoria) non sarebbe stata in ogni caso idonea a fronte delle più gravose opere nella stessa effettivamente ricomprese.
Il raffronto tra le successive risultanze catastali (la Cila in sanatoria predetta ha difatti portato al frazionamento del più ampio capannone originario nelle due unità per cui è causa secondo quanto graficizzato nelle attuali planimetrie catastali) e l'odierno stato dei luoghi ha altresì evidenziato, per il bene in esame, la presenza di ulteriori e diffuse difformità tanto in termini di prospetto e morfologia interna (anche a carico di membrature murarie e pilastri, oltre che tramezzature) quanto di destinazione d'uso di alcuni vani, come già descritto nel paragrafo "Corrispondenza catastale".
Compatibilmente con quanto è stato possibile verificare alla luce dalla parziale inacessibilità di alcune aree, in termini di prospetto si sono riscontrate difformità a carico dei varchi di accesso siti lungo il versante laterale del manufatto: in situ un primo varco centrale è stato difatti ampliato, ricavando al suo interno tanto la porta d'ingresso alla porzione "a", adibita a studio di fisioterapia, quanto il più ampio portellone di accesso alla porzione "b" adibita a deposito/laboratorio; inoltre l'ultimo dei due accessi siti sul fondo dello stabile, in corrispondenza dell'ingresso alla cd "guardiania", è stato tamponato, di talché ad oggi si individua un solo portoncino d'ingresso con sopra-porta; inoltre un'apertura finestrata indicata in pianta nella cd. guardiania (in aggiunta alle finestrature a nastro lungo l'intero fronte) non è di contro rilevabile in loco.
Si sono altresì riscontrate difformità a carico di alcune membrature murarie e pilastri interni, che in situ appaiono assenti e/o di sezione sensibilmente inferiore in particolare nella zona deposito/laboratorio, discrasie che renderanno opportune verifiche anche sotto il profilo strutturale; parimenti dicasi per le modifiche operate alle coperture, parte delle quali risultano essere state sostituite e/o sormontate, per quanto noto in assenza di titolo, con elementi prefabbricati installati ad una quota superiore a quella originaria.
Si è altresì riscontrata la presenza di variazioni delle partiture interne con annessa realizzazione di impianti: in particolare la parte anteriore sinistra del bene, in corrispondenza del cd "ufficio", è stata resa autonoma e non comunicante con il resto dell'immobile, adibendola impropriamente a studio di fisioterapia: al suo interno sono stati ricavati un ulteriore vano e due ulteriori servizi igienici; altre partiture ed un servizio igienico sono stati altresì realizzati nella zona deposito/laboratorio.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

In termini di destinazione d'uso, oltre all'utilizzo della cd. zona "a" quale studio di fisioterapia, si è altresì riscontrato che la porzione anteriore destra, indicata in planimetria come guardiania, identifica di fatto un'abitazione, provvista di angolo cottura e di servizio igienico, in uso alla parte esecutata.
Ribadite le riserve in ordine a quanto oggetto della Cila in sanatoria (ivi incluso il frazionamento dell'unità originaria), le sin qui descritte ulteriori e diffuse difformità rilevate in loco risultano sprovviste di idoneo titolo edilizio; non risultano ad oggi, presso il competente Municipio, provvedimenti di disciplina edilizia aventi ad oggetto il cespite.
Tutto ciò premesso, resterà a cura e spese dell'aggiudicatario ogni attività connessa alla regolarizzazione del cespite, ivi inclusi i debiti ripristini da operare previo assenso degli enti competenti e di concerto con gli stessi; parimenti dicasi per l'esecuzione dei saggi di scavo già sollecitati dalla Soprintendenza quale condizione per l'eventuale rilascio del N.O. in assenza del quale il condono, tuttora sospeso, non potrà essere definito: da quanto sopra discende che le condizioni di sanabilità del compendio, anche alla luce delle ulteriori difformità riscontrate, sono allo stato incerte, situazione rilevante trattandosi di abuso primario ad oggi non legittimato.
In ragione di quanto sin qui rappresentato sotto il profilo della regolarità del bene, e tenuto altresì conto della normativa urbanistica applicabile nella fattispecie con ogni ripercussione sulle possibilità di utilizzo, trasformazione e valorizzazione del bene, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria in misura pari al 30% del valore di stima dello stesso: ogni onere a tali aspetti connesso, ivi incluse le disposizioni eventualmente prescritte da enti ed amministrazioni competenti, resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Rimandando alla narrativa del paragrafo precedente per quanto concerne le vicissitudini urbanistico-edilizie del manufatto tutto, da intendersi qui integralmente richiamata tanto con riferimento alla domanda di condono quanto alla Cila in sanatoria successivamente presentata, per il bene in esame si ritiene opportuno segnalare le ulteriori difformità tra risultanze catastali (la Cila predetta ha difatti portato al frazionamento del più ampio capannone originario nelle due unità per cui è causa, come da odierne planimetrie catastali), e l'odierno stato dei luoghi tanto in termini di prospetto e morfologia interna, ivi incluse strutture, quanto di destinazione d'uso.
Per quanto concerne il primo aspetto si è riscontrata una discrasia a carico del varco d'accesso al cortile, che appare in situ di ampiezza inferiore rispetto a quella graficizzata, nonché di alcune aperture finestrate in particolare nel deposito a destra del cortile, ove una finestra riportata in pianta risulta in loco tamponata, mentre altre risultano leggermente traslate.
Si sono altresì riscontrate difformità a carico di alcuni elementi portanti, che renderanno opportune verifiche anche sotto il profilo strutturale: un pilastro, rappresentato in pianta internamente al vano/deposito di destra anzicitato, non è presente in loco, figurandovi di contro due pilastri di sezione sensibilmente inferiore; nel più ampio vano rialzato interno si segnala una nicchia nelle membrature murarie ed un minore dimensionamento, rispetto a quanto riportato in pianta, di due pilastri centrali; leggermente diversa appare altresì la morfologia di due scalette interne. Parimenti si segnalano le modifiche operate alle coperture, parte delle quali risultano essere state sostituite e/o sormontate, per quanto noto in assenza di titolo, con elementi prefabbricati installati ad una quota superiore a quella originaria.
In termini di destinazione d'uso si evidenzia altresì che la porzione dell'unità con accesso dal versante sinistro del cortile, composta da due vani (uno dei quali indicato in pianta come deposito) e da un w.c., è adibita ad uso abitativo in forza di contratto di locazione per abitazione/guardiania, inopponibile alla presente procedura.
Ribadite le riserve in ordine a quanto oggetto della Cila in sanatoria (ivi incluso il frazionamento dell'unità originaria), le sin qui descritte ulteriori e diffuse difformità rilevate in loco risultano sprovviste di idoneo titolo edilizio; non risultano ad oggi, presso il competente Municipio, provvedimenti di disciplina edilizia aventi ad oggetto il cespite.
Tutto ciò premesso, resterà a cura e spese dell'aggiudicatario ogni attività connessa alla regolarizzazione del cespite, ivi inclusi i debiti ripristini da operare previo assenso degli enti competenti e di concerto con gli stessi; parimenti dicasi per l'esecuzione dei saggi di scavo già sollecitati dalla Soprintendenza quale condizione per

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

l'eventuale rilascio del N.O. in assenza del quale il condono, tuttora sospeso, non potrà essere definito: da quanto sopra discende che le condizioni di sanabilità del compendio, anche alla luce delle ulteriori difformità riscontrate, sono allo stato incerte, situazione rilevante trattandosi di abuso primario ad oggi non legittimato.
In ragione di quanto sin qui rappresentato sotto il profilo della regolarità del bene, e tenuto altresì conto della normativa urbanistica applicabile nella fattispecie con ogni ripercussione sulle possibilità di utilizzo, trasformazione e valorizzazione del bene, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria in misura pari al 20% del valore di stima dello stesso: ogni onere a tali aspetti connesso, ivi incluse le disposizioni eventualmente prescritte da enti ed amministrazioni competenti, resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

L'immobile in esame non è inserito in un edificio condominiale ed in ragione di ciò non si ha evidenza di oneri e/o passività condominiali.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANICIO PAOLINO N. 27, PIANO T

Vedi sopra.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il pignoramento di cui alla presente procedura ha ad oggetto la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'esecutato *** su entrambi i subalterni 502 e 503: i predetti beni si sono originati in seguito a frazionamento di un'originaria e più ampia unità immobiliare (capannone, ex sub 501) edificata in assenza di titolo ed oggetto di una domanda di condono tuttora non definita (attualmente sospesa).
In ragione di tale stato di cose e delle ulteriori criticità e difformità segnalate in perizia da cui discende la non comoda divisibilità in natura dei beni, e stante l'inopponibilità alla procedura esecutiva dell'accordo di divisione intervenuto tra l'esecutato ed il comproprietario (in quanto successivo al pignoramento), si ritiene che il compendio pignorato debba essere posto in vendita come **lotto unico** comprensivo di entrambi i subalterni (502 e 503), per la quota di 1/2 di proprietà della parte esecutata.

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T
  Il primo bene oggetto di stima identifica parte di un più ampio capannone (laboratorio artigianale) sito in Via Anicio Paolino in zona Tor Fiscale, ricadente nel Municipio Roma VII: il contesto urbanistico è caratterizzato dalla compresenza di attività produttive/artigianali, insediamenti residenziali e aree verdi pertinenti al sistema paesaggistico dell'Appia Antica, a poca distanza dall'asse viario della Via Appia Nuova. L'unità in oggetto, in loco priva di numerazione civica fisica, è indicata in atti con il civico 27 o snc e catastalmente con il civico n. 33; il bene è provvisto di più accessi lungo il versante laterale del manufatto di cui è parte e risulta suddiviso internamente in tre distinte porzioni d'uso di fatto, ciascuna dotata di autonomo ingresso su strada. Nell'ordine si individuano: una prima porzione adibita a studio di fisioterapia (a), composta da tre vani con bagno interno, oltre ingresso/corridoio; una seconda e più ampia estensione adibita a laboratorio e deposito (b), composta di tre ambienti e di due wc, uno dei quali con antibagno, oltre ingresso e disimpegno; un'ultima porzione, con accesso sul fondo

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

del manufatto, adibita ad uso abitativo della parte esecutata (c), composta di soggiorno con angolo cottura, camera con cabina armadio, bagno e ripostiglio, comunicante con il contiguo deposito (b). L'unità in oggetto (sub.502) deriva da frazionamento dell'originario e più ampio sub.501, a seguito del quale si è originato anche il contiguo sub.503 (bene n°2, a seguire descritto).
Parte delle distribuzioni e destinazioni d'uso anzidescritte risultano difformi da quanto oggetto della domanda di sanatoria presentata per il capannone nella sua originaria consistenza e tuttora non definita (sospesa).
Il bene è rappresentata nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1/a) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/a).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 914, Part. 606, Sub. 502, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2025 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.
I valori tabellati, per destinazione produttiva, nella Fascia/zona Periferica Arco di Travertino-Tor Fiscale (Via Demetriade), oscillano tra un minimo di €/mq.750,00 ed un massimo di €/mq.1.100,00.
In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore prossimo a quello minimo tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.800,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.
Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per la tipologia edilizia e le finiture accessorie, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.
In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima. Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore sopra individuato, una ulteriore percentuale forfettaria pari al 30% in funzione di quanto esplicitato nei paragrafi "Regolarità edilizia" e "Normativa urbanistica": si ribadisce in particolare la pendenza della domanda di condono avente ad oggetto il manufatto tutto la cui definizione, attualmente sospesa in attesa di attività disposte dalla competente Soprintendenza Archeologica, resta rimessa alla valutazione degli uffici competenti. Trattandosi di abuso primario, altrimenti non sanabile, e stante altresì la presenza di ulteriori e diffuse difformità già dettagliate in narrativa, ogni attività ed onere, anche ove maggiore, a ciò connessi, ivi incluse le disposizioni eventualmente prescritte da enti ed amministrazioni competenti anche alla luce della normativa urbanistica applicabile nella fattispecie, resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.
In considerazione dell'entità della quota pignorata (pari a ½ di proprietà della parte esecutata), e che dunque potrà disporsi la vendita della predetta quota indivisa oppure la vendita dell'intero in sede di divisione endoesecutiva, si procederà alla stima sia dell'intera piena proprietà del bene in oggetto, sia della sola quota di 1/2 pignorata in danno del Sig.***
A partire dal valore originario dell'unità pari ad Euro 408.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 40%, il valore finale dell'intera piena proprietà del bene in esame si ritiene quantificabile per arrotondamento in **Euro 244.000,00** di talché quello della quota pignorata (1/2) è pari a Euro 122.000,00 in c.t.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T
  Il secondo bene oggetto di stima identifica la restante parte del più ampio capannone (laboratorio artigianale) sopra descritto: l'accesso all'unità, che avviene mediante un cancello sito sul fronte anteriore del manufatto, è indicato in loco con il civico 27 di Via Anicio Paolino, mentre catastalmente con il civico 33. Il cancello su strada immette in una corte scoperta interna ad uso esclusivo che distribuisce una più contenuta porzione adibita ad abitazione, composta di due vani e bagno nonché una maggior consistenza adibita a deposito, composta da quattro vani, tre dei quali tra loro comunicanti e recanti diverse quote d'imposta interne. Parte delle distribuzioni e destinazioni d'uso anzidescritte risultano difformi da quanto oggetto della domanda di sanatoria presentata per il capannone nella sua originaria consistenza e tuttora non definita (sospesa).
  L'unità è rappresentata nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/b).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 914, Part. 606, Sub. 503, Categoria C3

  Ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2025 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.
  In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, al valore minimo tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.750,00, in funzione tanto dello stato di conservazione e manutenzione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.
  Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per la tipologia edilizia e le finiture accessorie, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.
  In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima. Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore sopra individuato, una ulteriore percentuale forfettaria pari al 20% in funzione di quanto esplicitato nei paragrafi "Regolarità edilizia" e "Normativa urbanistica": si ribadisce in particolare la pendenza della domanda di condono avente ad oggetto il manufatto tutto la cui definizione, attualmente sospesa in attesa di attività disposte dalla competente Soprintendenza, resta rimessa alla valutazione degli uffici competenti. Trattandosi di abuso primario, altrimenti non sanabile, e stante altresì la presenza di ulteriori e diffuse difformità già dettagliate in narrativa, tutte le attività ed oneri, anche ove maggiori, a ciò connessi, ivi incluse le disposizioni eventualmente prescritte da enti ed amministrazioni competenti anche alla luce della normativa urbanistica applicabile nella fattispecie, resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.
  In considerazione dell'entità della quota pignorata (pari a ½ di proprietà della parte esecutata), e che dunque potrà disporsi la vendita della predetta quota indivisa oppure la vendita dell'intero in sede di divisione endoesecutiva, si procederà alla stima sia dell'intera piena proprietà del bene in oggetto, sia della sola quota di 1/2 pignorata in danno del Sig*** .
  A partire dal valore originario pari ad Euro 218.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 30%, il valore finale dell'intera piena proprietà del bene in esame si ritiene quantificabile per arrotondamento in **Euro 152.000,00**, di talché quello della quota pignorata (1/2) è pari a Euro 76.000,00 in c.t.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Per tutto quanto sin qui esplicitato, ed in funzione del valore dei beni n°1 e n°2 come sopra individuati, il valore complessivo dell'intera proprietà del lotto unico in esame si ritiene quantificabile in **Euro 396.000,00** in c.t. ed il valore della quota pignorata, pari a 1/2, si ritiene quantificabile in **Euro 198.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo escluse decurtazioni	Quota in vendita	Totale intera proprietà incluse decurtazioni (in c.t.)	Totale quota in vendita incluse decurtazioni (in c.t.)
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T	510,00 mq	800,00 €/mq	€ 408.000,00	50,00%	€ 244.000,00	€ 122.000,00
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Roma (RM) - Via Anicio Paolino n. 27, piano T	290,00 mq	750,00 €/mq	€ 218.000,00	50,00%	€ 152.000,00	€ 76.000,00
				Valore di stima:	€ 396.000,00	**€ 198.000,00**

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 08/05/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Rilievo metrico (a/b)
- ✓ Allegato 2 – Planimetria catastale attuale (a/b) / Planimetria precedente (c) / Elaborato planimetrico (d) /Estratto di mappa (e)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile (a/b)
- ✓ Allegato 4 – Atti di provenienza (a/b/c)
- ✓ Allegato 5 - Fascicolo di condono
- ✓ Allegato 6 – Documentazione tecnica Municipio (Ispettorato Edilizio – Disciplina Edilizia)
- ✓ Allegato 7 – Documentazione Soprintendenza Speciale Archeologia Belle arti e Paesaggio di Roma
- ✓ Allegato 8 – Documentazione inoltrata da parte esecutata

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

- ✓ Allegato 9 – Visure urbanistiche
- ✓ Allegato 10 – Quotazioni OMI 2-25 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 11 – Ispezioni ipotecarie (elenco formalità e note)
- ✓ Allegato 12 – Report elaborati fotografici (a/b)
- ✓ Allegato 13 – Contratto di locazione
- ✓ Allegato 14 – Verbale sopralluogo

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0