

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossetti Andrea

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 922/2021 (LOTTO N. 8)

promossa da:

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti	34
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto n. 8	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 922/2021 del R.G.E.....	39



Con provvedimento del 25/05/2022, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.*, e in data 07/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 – Locale commerciale** ubicato a Roma (RM) - Via Urbana n. 29/30, piano T-S1
- **Bene N° 2 – Magazzino** ubicato a Roma (RM) - Via Urbana n. 33, piano S1

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Roma, Municipio I - RIONE 1 MONTI - e precisamente in via Urbana nn. 29/30 e 33, piano terra e piano interrato. Il fabbricato, costituito da 5 livelli fuori terra e uno interrato, è stato edificato alla fine dell'800. L'immobile è ubicato in zona centrale, a circa m 800 di distanza da Colosseo e a m 300 di distanza dalla stazione della metropolitana Cavour, linea B. La zona è dotata di un ottimo livello di servizi e infrastrutture ed è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO - mappa Google Earth



VISTA ESTERNA EDIFICIO



IMMAGINE N°1

INGRESSO NEGOZIO - civ. 29/30



IMMAGINE N°2

INGRESSO FABBRICATO - civ. 33



IMMAGINE N°3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

CONFINI

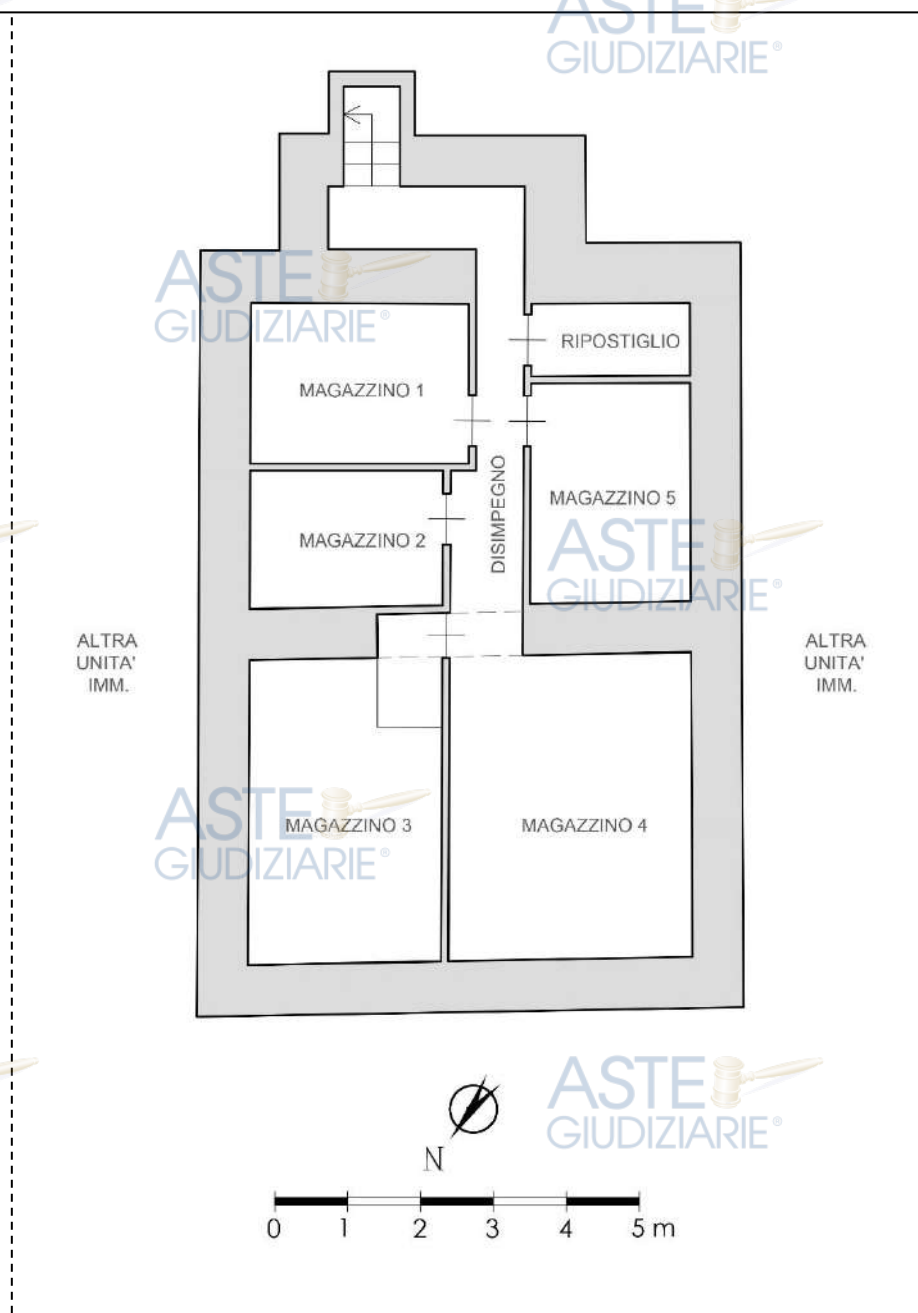
BENE N.1: Locale commerciale civ. 29/30 confinante con: negozio civ. 27, negozio civ. 31, via Urbana, salvo altri.

BENE N.2: Magazzino confinante con: corridoio di accesso, via Urbana, parti comuni e condominiali, salvo altri.

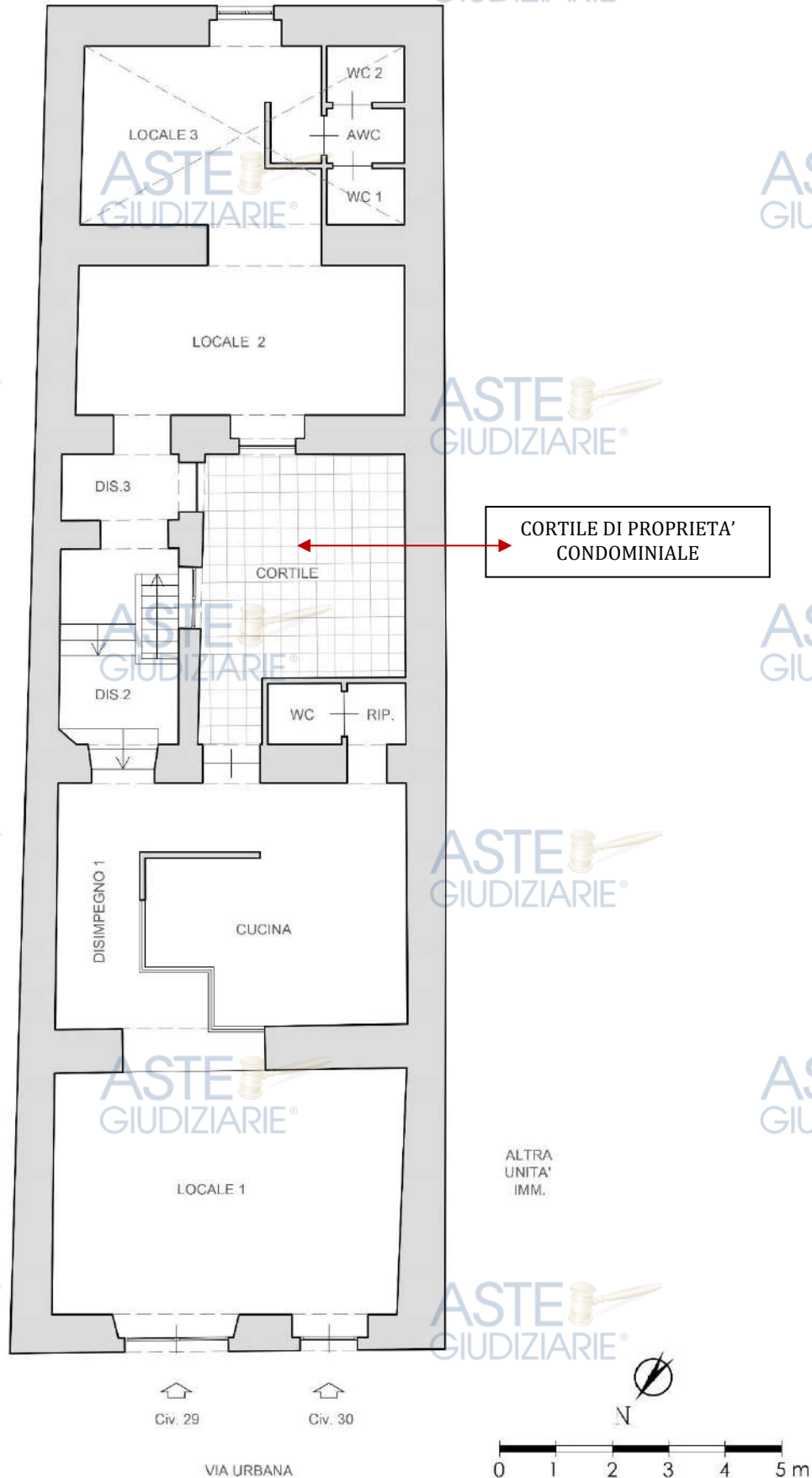
**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA URBANA
NN.29/30, PIANO T-S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	98,00 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	3,20 m	T
Locale deposito	53,00 mq	71,00 mq	0,20	14,20 mq	2,40 m	S1
Totale superficie commerciale:				148,20 mq		

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI - Piano S1 - civ.29/30



PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI - LOCALE COMMERCIALE - PT civ.29/30



LOCALE 1 - PT



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5



IMMAGINE N°6

DISIMPEGNO 1 - PT



IMMAGINE N°7

CUCINA - PT



IMMAGINE N°8

RIPOSTIGLIO - PT



IMMAGINE N°9



DISIMPEGNO 1 - PT



IMMAGINE N°10

CHIOSTRINA CONDOMINIALE - PT



IMMAGINE N°11



IMMAGINE N°12

DISIMPEGNO 2 - PT



IMMAGINE N°13



IMMAGINE N°14

LOCALE 3 - PT



IMMAGINE N°15



LOCALE 3 - PT



IMMAGINE N°16



IMMAGINE N°17

BAGNO E ANTIBAGNO - PT



IMMAGINE N°18

SCALA DI ACCESSO AL PIANO S1



IMMAGINE N°19

DISIMPEGNO - PS1



IMMAGINE N°20



IMMAGINE N°21





IMMAGINE N°22



IMMAGINE N°23



IMMAGINE N°24



IMMAGINE N°25



IMMAGINE N°26



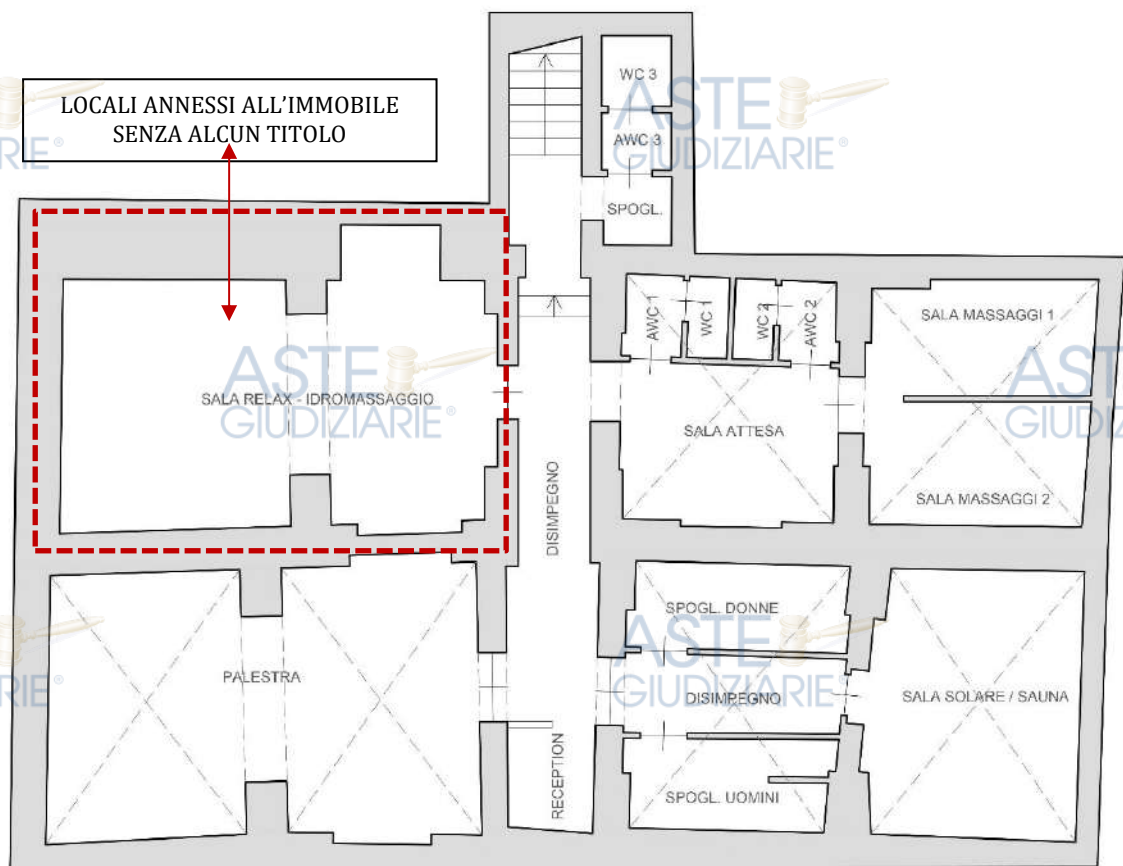
IMMAGINE N°27



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA URBANA N.33, PIANO S1

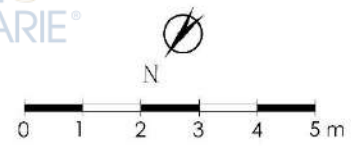
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	113,00 mq	156,00 mq	1,00	156,00 mq	3,80 m	S1
Totale superficie commerciale:				156,00 mq		

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI - MAGAZZINO - PS1 - civ.33



ALTRA UNITA' IMM.

ALTRA UNITA' IMM.



INGRESSO IMMOBILE - PIANO S1



IMMAGINE N°28



IMMAGINE N°29



IMMAGINE N°30

SCALA INTERNA

DISIMPEGNO



IMMAGINE N°31

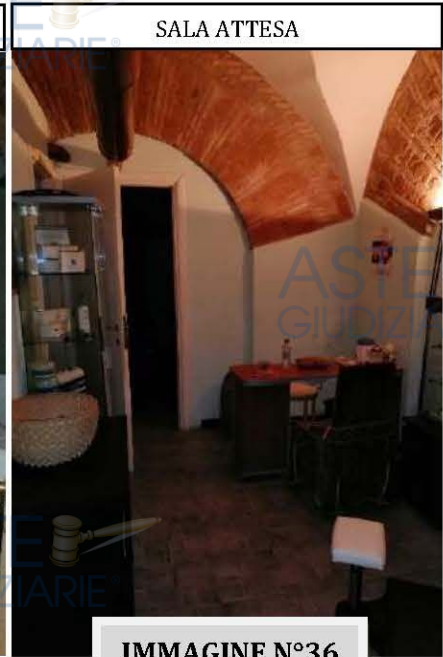


IMMAGINE N°32



IMMAGINE N°33





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



SPOGLIATOI



IMMAGINE N°40



IMMAGINE N°41



IMMAGINE N°42

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA URBANA NN.29/30, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 133 mq Rendita € 5.027,00 Piano T - S1
Dal 01/01/1992 al 21/07/2003		Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 133 mq Rendita € 2.410,98 Piano T-S1
Dal 21/07/2003 al 21/07/2004		Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 501, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 133 mq Rendita € 9.101,26 Piano T-S1
Dal 21/07/2004 al 17/10/2013		Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 501, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 133 mq Rendita € 10.578,07 Piano T-S1

Dal 09/11/2015 al 09/06/2022

Catasto **Fabbricati**
Fg. 494, Part. 72, Sub. 501, Zc. 1
Categoria C1
Cl.6, Cons. 133 mq
Superficie catastale Totale: 145 mq
Rendita € 10.578,07
Piano T-S1

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 21/07/2003 Pratica n. 737539 in atti dal 21/07/2003 DA MAGAZZINO A NEGOZIO (n. 35610.1/2003); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2004 Pratica n. RM0570067 in atti dal 21/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 51122.1/2004); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/10/2013 Pratica n. RM0733508 in atti dal 17/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 153032.1/2013); VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/02/2001 Pubblico ufficiale PRES.REGIONE LAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 57 registrato in data - TRASFERIMENTO Voltura n. 24430.1/2002 - Pratica n. 01001545 in atti dal 09/12/2002; Atto del 13/12/2003 Pubblico ufficiale MAZZA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 98472 registrato in data - ATTO DI CONFERIMENTO Voltura n. 39062.1/2004 - Pratica n. RM0743536 in atti dal 14/10/2004; Atto del 27/06/2006 Pubblico ufficiale SARACENO MASSIMO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3149 registrato in data - COMPRAVENDITA ***CATASTALMENTE INTESTATA A BNL FONDI IMMOBILIARI SOCIETÀ DI GESTIONE DE L RISPARMIO P.A. CON SEDE IN MILANO. Nota presentata con Modello Unico n. 52242.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 10/07/2006; Atto del 20/07/2007 Pubblico ufficiale GIORDANO ESTER Sede ROMA (RM) Repertorio n. 18129 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 51588.1/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 23/07/2007.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA URBANA N.33, PIANO S1

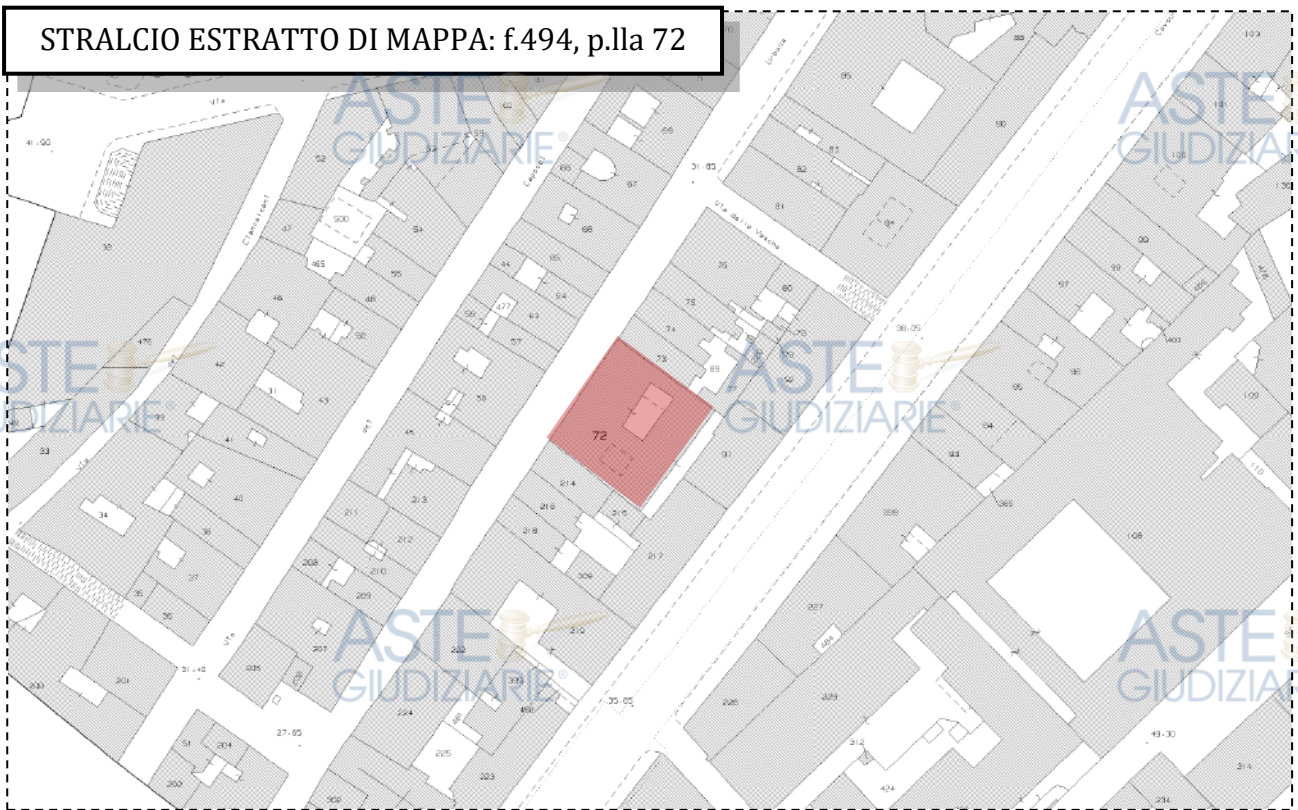
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 106 mq Rendita € 1.632,00 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 11/07/2003		Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 106 mq Rendita € 1.727,80 Piano S1
Dal 11/07/2003 al 18/10/2013		Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 106 mq Rendita € 892,33 Piano S1
Dal 18/10/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 501, Zc. 31 Categoria C2 Cl.7, Cons. 106 mq Rendita € 2.239,05 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/06/2022		Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 501, Zc. 31 Categoria C2 Cl.7, Cons. 106 mq Superficie catastale Totale: 154 mq Rendita € 2.239,05 Piano S1

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/07/2003 Pratica n.713861 in atti dal 11/07/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 34097.1/2003); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2013 Pratica n.RM0745236 in atti dal 18/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 161668.1/2013); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/02/2001 Pubblico ufficiale PRES.REGIONE LAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 57 registrato in data - TRASFERIMENTO Voltura n. 24433.1/2002 - Pratica n. 01001545 in atti dal 09/12/2002; Atto del 13/12/2003 Pubblico ufficiale MAZZA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 98472 registrato in data - ATTO DI CONFERIMENTO Voltura n. 39062.1/2004 - Pratica n. RM0743536 in atti dal 14/10/2004; Atto del 15/06/2006 Pubblico ufficiale SARACENO MASSIMO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3110 registrato in data - COMPRAVENDITA ***CATASTALMENTE INTESTATO A: "BNL FONDI IMMOBILIARI SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO P.A. CON SEDE IN MILANO", PROPRIETÀ PER 1/1; Nota presentata con Modello Unico n. 49589.2/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 03/07/2006.

DATI CATASTALI

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA: f.494, p.lla 72



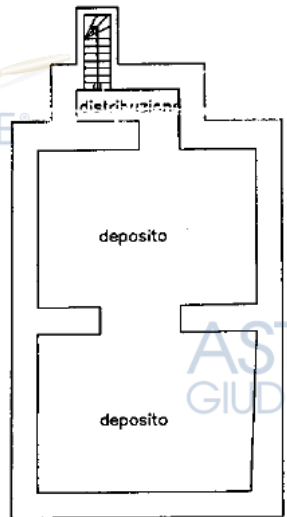
BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA URBANA NN.29/30, PIANO T-S1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	494	72	501	1	C1	7	133 mq	Totale: 145 mq	10.578,07 €	T-S1	

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 494, p.lla 72, sub. 501

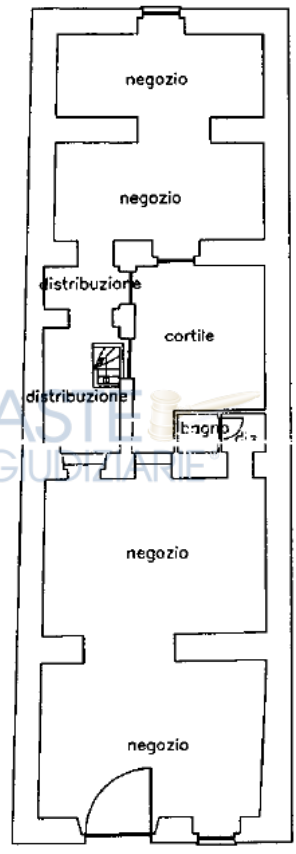


NEGOZIO



PIANO ENTROTERRA

Hm: 2.40



PIANO TERRENO

Hm: 3.20

145 mq
 SituaZIONE al 09/06/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 494 - Particella 72 - Subalterno 501 >
 T-S1 Piano T-S1

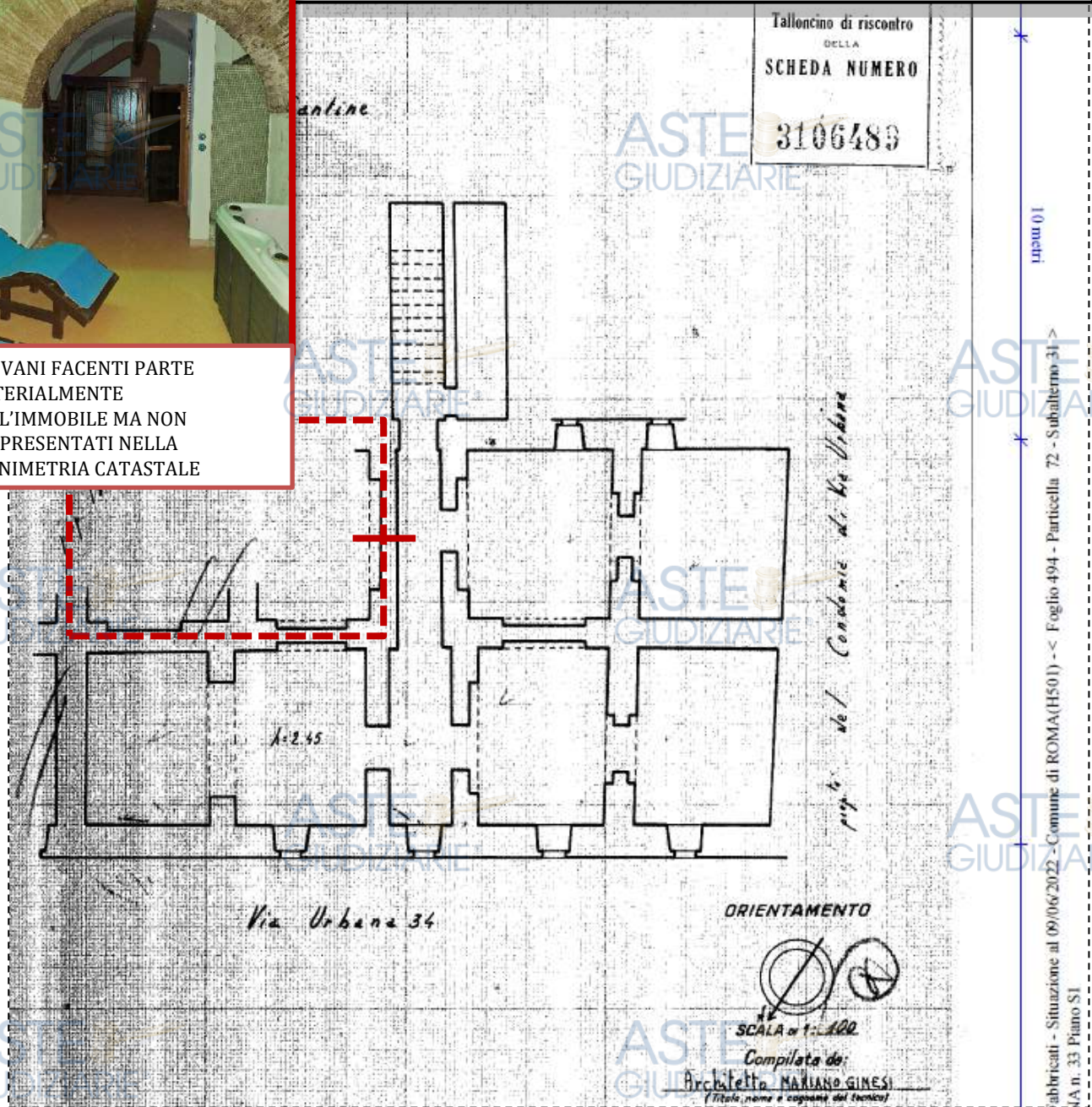
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA URBANA N.33, PIANO S1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	494	72	31	1	C2	7	106 mq	Totale: 154 mq	2.239,05 €	S1



N. 2 VANI FACENTI PARTE MATERIALMENTE DELL'IMMOBILE MA NON RAPPRESENTATI NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 494, p.lla 72, sub. 31



Si precisa, che nel locale interrato dell'immobile commerciale (sub 501 – bene n. 1), sono presenti dei macchinari dell'impianto di condizionamento canalizzato, posto al servizio dell'immobile censito con il sub. 31 (bene n. 2), ad esso adiacente.

Al piano terra dell'immobile censito con il sub. 501 (bene n. 1) sono presenti tubazioni afferenti al suddetto impianto (cfr. immagine n. 6 pag. 7).

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in mediocri condizioni di manutenzione.

Bisogna precisare che nell'immobile adibito illegittimamente a "centro benessere" (sub 31 – bene n. 2) sono presenti consistenti tracce di umidità su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di degrado degli intonaci.



PARTI COMUNI

Si riporta di seguito uno stralcio del regolamento di condominio (cfr allegato):

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini di Fabbricato, loro accessori ed aventi causa le parti costitutive dell'edificio, e opere, le installazioni ed i manufatti indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio, gli spazi esclusi delle proprietà individuali dei condomini ed in particolare:

- a) l'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni, la struttura portante in muratura, le mura esterne;*
- b) le fognature ed i canali di scarico, le colonne montanti dell'acqua, i discendenti e le gronde, i tubi di scarico delle acque chiare e di quelle scure, la rete comune dell'energia elettrica ed, in particolare, gli impianti di illuminazione degli ambienti e spazi di proprietà comune, sino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;*
- c) il vano di ingresso a fabbricato, l'androne con le scale, i pianerottoli e l'impianto citofonico;*
- d) il cortile interno al fabbricato con accesso diretto dall'androne condominiale;*



- e) il locale in disuso posto al piano terreno, con accesso dal cortile, con in passato al suo interno i lavatoi condominiali;
- f) il cortile/chiostrina con accesso dal suddetto locale ex lavatoi;
- g) il lastrico solare di copertura presente al piano settimo con accesso diretto dal vano scala condominiale;
- h) i locali deposito ove sono ubicati i serbatoi dell'acqua posti all'interno del lastrico solare al piano settimo;
- i) i ballatoi di accesso agli appartamenti distinti con i numeri interni 1 (Sub 6), 2 (Sub 7), 5 (Sub 10), 6 (Sub 11), 8 (Sub 13), 9 (Sub 14), 12 (Sub 17), 15 (Sub 20), 16 (Sub 21), 19 (Sub 24), 22 (Sub 27) e 25 (Sub 30);
- j) tutte le parti, impianti ed apparecchiature che, pur se qui non espressamente indicate, per legge o per destinazione, sono oggetto indivisibile di comunione tra tutti i condomini.

I ballatoi di cui alla precedente lettera i) rimarranno di uso esclusivo dei proprietari o titolari di altri diritti reali o personali di godimento sugli appartamenti sopra menzionati, ai soli fini del calpestio per l'accesso ai medesimi, con espresso divieto di mutamento di destinazione d'uso. I proprietari o i titolari di altri diritti reali o personali di godimento sugli appartamenti con finestre prospicienti i predetti ballatoi avranno diritto di mantenerle per consentire la luce, ma con espressa esclusione di qualsiasi diritto di veduta e/o affaccio.

Ogni condominio accetta le eventuali servitù di passaggio di condutture o di impianti, che insistano nella sua proprietà o sulle parti comuni, così come costituite a favore di altri condomini, restando quindi obbligato a non danneggiare e non impedire tali passaggi, pena il risarcimento dei danni. I condomini saranno quindi tenuti, in caso di guasti, a consentire le opportune riparazioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici. I vincoli sono quelli connessi ai sistemi insediativi del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma e del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare fa parte di un edificio risalente alla fine dell'800, edificato in muratura portante in mattoni pieni a faccia vista, ad eccezione dell'ultimo piano che presenta un rivestimento ad intonaco civile. La copertura è piana.

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA URBANA NN.29/30, PIANO T-S1

L'unità immobiliare è un negozio con due vetrine su strada, composto da un piano terra ed un piano interrato adibito a deposito.

Al piano terra le pareti sono finite ad intonaco civile tinteggiato. Fino ad un'altezza di circa un metro le stesse sono rivestite con pannelli in legno tinteggiati di colore verde.

Al piano interrato le pareti presentano un rivestimento in maioliche.

Il pavimento al piano terra è in gres porcellanato effetto legno, mentre al piano interrato è misto: gres e graniglia di marmo.

I bagni sono dotati di wc e lavabo nell'antibagno.

Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco.

Le porte interne al piano terra sono in legno con tinteggiatura di colore bianco, mentre al piano interrato in acciaio zincato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA URBANA NN.33, PIANO S1

L'immobile attualmente è adibito illegittimamente a "centro benessere" ed è sito al piano interrato dello stabile.

Le pareti sono finite ad intonaco civile tinteggiato.

Gli archi che dividono i vari ambienti sono rivestiti con mattoncini.

I bagni sono dotati di wc e lavabo, pavimenti e rivestimenti in ceramica mentre gli spogliatoi sono datati di docce.

Il pavimento dei vari ambienti è in parquet, gres e ceramica.

Il portoncino di ingresso è in vetro con profili in ferro.

Le porte interne sono in essenza lignea, con tinteggiatura di colore bianco marrone.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA URBANA NN.29/30, PIANO T-S1

Trattasi di un locale commerciale che in passato era occupato da una società di ristorazione.

Attualmente è nella disponibilità della società esecutata e vi sono depositati beni mobili di proprietà di questa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA URBANA N.33, PIANO S1

Trattasi di un locale adibito a "centro benessere", che era gestita dalla società esecutata, nella quale sono presenti beni mobili della stessa.

In sede di sopralluogo, la Sig.ra XXXXXXX ha dichiarato che l'attività di "centro benessere" all'interno del predetto locale è stata dismessa da qualche anno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Gli immobili pignorati sono pervenuti alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CON SOCIO UNICO con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX:

- per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 15.06.2006 in notar Saraceno Massimo di Roma rep. n. 3110/2072, trascritto il 28.06.2006 ai nn. 84809/49589, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXXXXXX;

- al XXXXXXXXXXX (fondo gestito dalla XXXXXXXXX, ai sensi della legge 25.1.1994 n. 86 e del D.Lgs.



Pietro di Roma rep. n. 98472/31908, trascritto il 31.12.2003 ai nn. 117342/76609, rettificato con atto stesso notaio Mazza in data 19.11.2004 rep. 101054/33244, trascritto il 01.12.2004 ai nn.147379/95525, ed annotato a margine in data 19.09.2005 ai nn.126034/12963 di cancellazione condizione sospensiva ed in data 16.02.2004 ai nn.14244/1260 di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- alle XXXXXXXXXXXXXXX, detto immobile era pervenuto in forza di atto amministrativo di trasferimento ai sensi della L.R. 37/98 del 05.02.2001 Regione Lazio di Roma rep. n. 57, trascritto il 04.08.2003 ai nn. 72842/48218, rettificato con atto del 26.11.2004 rep.2242/1, trascritto il 09.12.2004 ai nn.151691/98024, da potere del XXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXX.

Al XXXXXXXXXXX l'intero fabbricato censito al foglio 494, p.lla 72 (di cui è parte l'immobile sopra indicato) era pervenuto ai sensi dell'art. 76 della l. 23 dicembre 1978 n. 833 e degli artt. 75 e 76 della L.R. Lazio del 14.06.1980 n. 58 nonché della delibera della medesima Regione n. 2796 del 26 maggio 1980, trascritto a Roma 1 il 01.09.1981 al n. 47648 di reg. part. dal XXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, assunti in consegna dal Comune con verbale del 30.09.1980, registrato all'Ufficio del Registro di Roma, Ufficio Atti Privati, il 13.10.1980 al n. 037269.



Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

1) **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 21.07.2007 ai nn. 34561 di reg. part. e 132990 di reg. gen., nascente da concessione a garanzia di mutuo del 20.07.2007 ai rogiti del Notaio Giordano Ester da Roma, rep. n. 18130/3910, a favore della XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Viterbo - codice fiscale XXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto ***** e contro la società XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXX, per un montante ipotecario di € 675.000,00 ed un capitale di € 450.000,00, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Negozio e bottega (C1) in Roma foglio 494 particella 72 sub. 501

2) **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 18.03.2008 ai nn. 6962 di reg. part. e 33857 di reg. gen., nascente da concessione a garanzia di mutuo del 14.03.2008 ai rogiti del Notaio Giordano Ester da Roma, rep. n. 18470/4155, a favore della XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Viterbo - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXX e contro la società XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX e la signora XXXXXXXXXXXXXXX nata a **** il ***** codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, per un montante ipotecario di € 1.500.000,00 ed un capitale di € 1.000.000,00, avente per oggetto:

(i) beni di XXXXXXXXXXXXXXX per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Negozio e bottega (C1) in Roma foglio 494 particella 72 sub.501

- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 494 particella 72 sub.31:

(ii) beni di XXXXXXXXXXXXXXX per la quota dell'intero in piena proprietà:

3) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 08.09.2021 ai nn. 115316/80405, nascente da verbale di pignoramento immobili del 05.08.2021, Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Roma, rep. n. 21315, a favore di XXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX e contro la società XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX avente per oggetto:

(i) beni della XXXXXXXXXXXXXXX per la quota dell'intero in piena proprietà di:

- Negozio e bottega (C1) in Roma foglio 494 particella 72 sub.501

- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 494 particella 72 sub.31

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Roma foglio 494 particella 72 sub.20

- Alberghi e pensioni (D2) in Roma foglio 493 particella 329 sub.513

- Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 494 particella 72 sub.14

- Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 494 particella 72 sub.30

- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 500 particella 43 sub.504

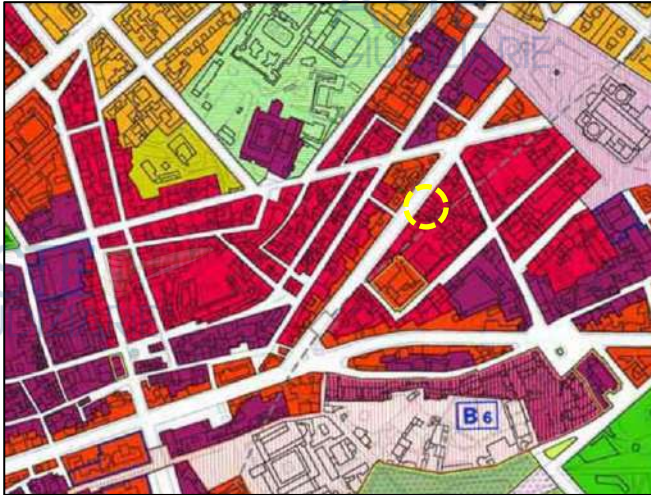
- Negozio e bottega (C1) in Roma foglio 494 particella 72 sub.504

- Negozio e bottega (C1) in Roma foglio 494 particella 72 sub.505

(ii) beni della XXXXXXXXXXXXXXX per la quota dell'intero in nuda proprietà di:

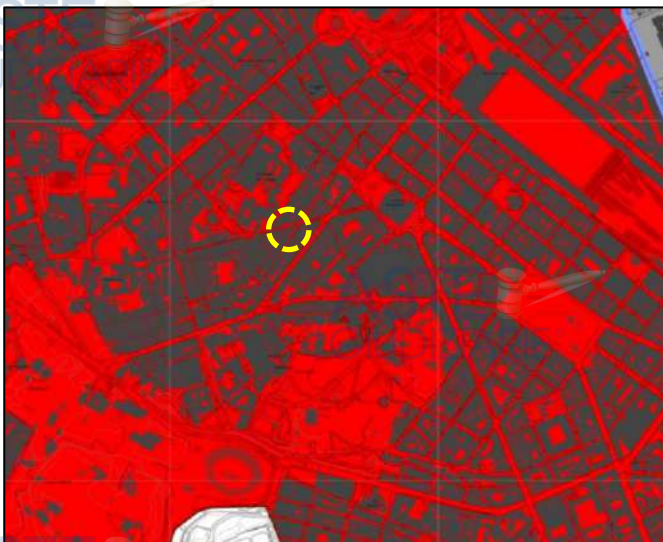
- Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 494 particella 72 sub.24

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (adottato con delibera di approvazione C.C. n°18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile con la seguente destinazione urbanistica nell'ambito dei sistemi e regole: "CITTA' STORICA – Tessuti di espansione rinascimentale pre – unitaria T2”:



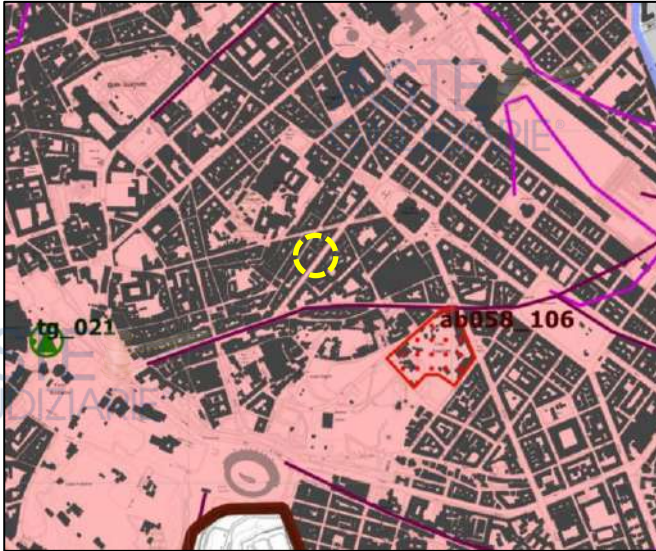
Sistema insediativo	
CITTA' STORICA	
Tessuti	
	Tessuti di origine medievale - T1
	Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2
	Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3
	Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4
	Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5
	Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
	Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7
	Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8
	Edifici isolati - T9

Il PTPR nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto”:



Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Vile e Giardini Storici
	Paesaggio degli insediamenti Urbani
	Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutturali e Servizi
	Aree di Visuale
	Punti di Visuale
	Percorsi panoramici
	Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
	Piani attuativi con valenza paesistica

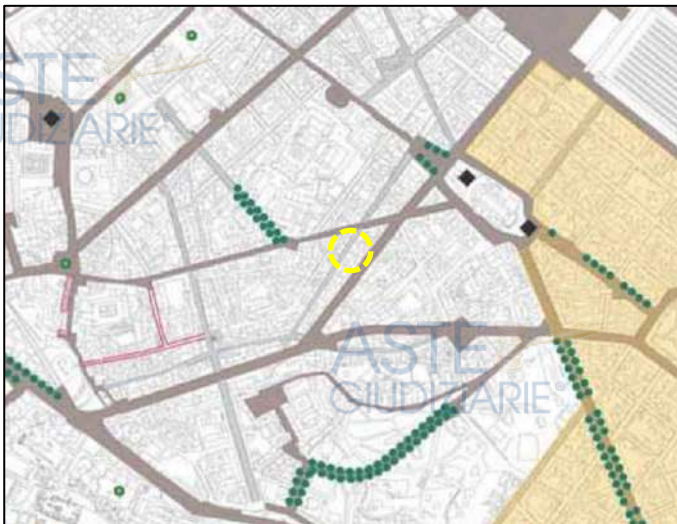
Dall'esame della TAV. B risulta il vincolo paesaggistico: "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto":



Individuazione del patrimonio identitario regionale
art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004

taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art.46 NTA
tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
..._001	..._001: sigla della categoria del bene identitario (001: numero e progressivo)	

Dall'esame della TAV. G1 della Carta per qualità è emerso che il fabbricato ricade in "Elementi degli spazi aperti" - "Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità".



ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI

- Strade e viali
 - Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala urbana
 - Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana
- Piazze e larghi con alto grado di identità
- Filari arborei
 - Con essenze di pregio
 - Con essenze comuni
- Alberi monumentali
- Principali emergenze geolitologiche

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito con licenza edilizia n. 10870 del 1863 con progetto del 30 dicembre 1861 e successivo progetto in variante del 1864.

STRALCIO LICENZA EDILIZIA DEL 1963 CON PROGETTO DEL 1861

Congregazione di Magistratura
 23. Settem 1863. Decreto 8°
 10870
 5627
 3^a Divisione impie
 La Commissione dei sussidii
 con foglio in data di ieri
 N. 7344. ha trasmesso due
 esemplari del progetto della
 fabbrica, che va costruend
 da in via Urbana N. 31.
 al B. per uso spicialmen
 te del basso ceto, porgon
 do per la solidità e permitt
 ne del filo,
 stato il chia
 per essere in
 binandosi
 samente a
 fabbrica, e
 tempo sia
 gelari in via
 zione del b
 tar godere d
 benefico s
 L. 19. Pd. 63.
 L'interpolo sintanto
 l'edilizia del fatto
 perche' non si
 viene con la fa
 briche adiacenti
 (adalt 1863) (cont)
 L'uff. di Stato di Roma
 col N. 800
 del 30 Dic. 1863
 L'Arch. di Stato di Roma
 ha potuto. Arch. di Mag. di Roma



Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f



STRALCIO VARIANTE DEL 1864

Commissione dei Sussidi
 Segreteria Generale
 N. 3994.
 Li 23. Maggio 1864
 con insanti

19/13

N. 2457

Per il nuovo acquisto fatto dalla Commissione dei Sussidi e lavori pubblici in Roma, di una nuova fabbrica che sta edificando in Via Urbana coi manuali dipendenti dalla Commissione medesima, seguita ai numeri 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, e 36, e 37, e 38, e 39, e 40, e 41, e 42, e 43, e 44, e 45, e 46, e 47, e 48, e 49, e 50, e 51, e 52, e 53, e 54, e 55, e 56, e 57, e 58, e 59, e 60, e 61, e 62, e 63, e 64, e 65, e 66, e 67, e 68, e 69, e 70, e 71, e 72, e 73, e 74, e 75, e 76, e 77, e 78, e 79, e 80, e 81, e 82, e 83, e 84, e 85, e 86, e 87, e 88, e 89, e 90, e 91, e 92, e 93, e 94, e 95, e 96, e 97, e 98, e 99, e 100, e 101, e 102, e 103, e 104, e 105, e 106, e 107, e 108, e 109, e 110, e 111, e 112, e 113, e 114, e 115, e 116, e 117, e 118, e 119, e 120, e 121, e 122, e 123, e 124, e 125, e 126, e 127, e 128, e 129, e 130, e 131, e 132, e 133, e 134, e 135, e 136, e 137, e 138, e 139, e 140, e 141, e 142, e 143, e 144, e 145, e 146, e 147, e 148, e 149, e 150, e 151, e 152, e 153, e 154, e 155, e 156, e 157, e 158, e 159, e 160, e 161, e 162, e 163, e 164, e 165, e 166, e 167, e 168, e 169, e 170, e 171, e 172, e 173, e 174, e 175, e 176, e 177, e 178, e 179, e 180, e 181, e 182, e 183, e 184, e 185, e 186, e 187, e 188, e 189, e 190, e 191, e 192, e 193, e 194, e 195, e 196, e 197, e 198, e 199, e 200, e 201, e 202, e 203, e 204, e 205, e 206, e 207, e 208, e 209, e 210, e 211, e 212, e 213, e 214, e 215, e 216, e 217, e 218, e 219, e 220, e 221, e 222, e 223, e 224, e 225, e 226, e 227, e 228, e 229, e 230, e 231, e 232, e 233, e 234, e 235, e 236, e 237, e 238, e 239, e 240, e 241, e 242, e 243, e 244, e 245, e 246, e 247, e 248, e 249, e 250, e 251, e 252, e 253, e 254, e 255, e 256, e 257, e 258, e 259, e 260, e 261, e 262, e 263, e 264, e 265, e 266, e 267, e 268, e 269, e 270, e 271, e 272, e 273, e 274, e 275, e 276, e 277, e 278, e 279, e 280, e 281, e 282, e 283, e 284, e 285, e 286, e 287, e 288, e 289, e 290, e 291, e 292, e 293, e 294, e 295, e 296, e 297, e 298, e 299, e 300, e 301, e 302, e 303, e 304, e 305, e 306, e 307, e 308, e 309, e 310, e 311, e 312, e 313, e 314, e 315, e 316, e 317, e 318, e 319, e 320, e 321, e 322, e 323, e 324, e 325, e 326, e 327, e 328, e 329, e 330, e 331, e 332, e 333, e 334, e 335, e 336, e 337, e 338, e 339, e 340, e 341, e 342, e 343, e 344, e 345, e 346, e 347, e 348, e 349, e 350, e 351, e 352, e 353, e 354, e 355, e 356, e 357, e 358, e 359, e 360, e 361, e 362, e 363, e 364, e 365, e 366, e 367, e 368, e 369, e 370, e 371, e 372, e 373, e 374, e 375, e 376, e 377, e 378, e 379, e 380, e 381, e 382, e 383, e 384, e 385, e 386, e 387, e 388, e 389, e 390, e 391, e 392, e 393, e 394, e 395, e 396, e 397, e 398, e 399, e 400, e 401, e 402, e 403, e 404, e 405, e 406, e 407, e 408, e 409, e 410, e 411, e 412, e 413, e 414, e 415, e 416, e 417, e 418, e 419, e 420, e 421, e 422, e 423, e 424, e 425, e 426, e 427, e 428, e 429, e 430, e 431, e 432, e 433, e 434, e 435, e 436, e 437, e 438, e 439, e 440, e 441, e 442, e 443, e 444, e 445, e 446, e 447, e 448, e 449, e 450, e 451, e 452, e 453, e 454, e 455, e 456, e 457, e 458, e 459, e 460, e 461, e 462, e 463, e 464, e 465, e 466, e 467, e 468, e 469, e 470, e 471, e 472, e 473, e 474, e 475, e 476, e 477, e 478, e 479, e 480, e 481, e 482, e 483, e 484, e 485, e 486, e 487, e 488, e 489, e 490, e 491, e 492, e 493, e 494, e 495, e 496, e 497, e 498, e 499, e 500, e 501, e 502, e 503, e 504, e 505, e 506, e 507, e 508, e 509, e 510, e 511, e 512, e 513, e 514, e 515, e 516, e 517, e 518, e 519, e 520, e 521, e 522, e 523, e 524, e 525, e 526, e 527, e 528, e 529, e 530, e 531, e 532, e 533, e 534, e 535, e 536, e 537, e 538, e 539, e 540, e 541, e 542, e 543, e 544, e 545, e 546, e 547, e 548, e 549, e 550, e 551, e 552, e 553, e 554, e 555, e 556, e 557, e 558, e 559, e 560, e 561, e 562, e 563, e 564, e 565, e 566, e 567, e 568, e 569, e 570, e 571, e 572, e 573, e 574, e 575, e 576, e 577, e 578, e 579, e 580, e 581, e 582, e 583, e 584, e 585, e 586, e 587, e 588, e 589, e 590, e 591, e 592, e 593, e 594, e 595, e 596, e 597, e 598, e 599, e 600, e 601, e 602, e 603, e 604, e 605, e 606, e 607, e 608, e 609, e 610, e 611, e 612, e 613, e 614, e 615, e 616, e 617, e 618, e 619, e 620, e 621, e 622, e 623, e 624, e 625, e 626, e 627, e 628, e 629, e 630, e 631, e 632, e 633, e 634, e 635, e 636, e 637, e 638, e 639, e 640, e 641, e 642, e 643, e 644, e 645, e 646, e 647, e 648, e 649, e 650, e 651, e 652, e 653, e 654, e 655, e 656, e 657, e 658, e 659, e 660, e 661, e 662, e 663, e 664, e 665, e 666, e 667, e 668, e 669, e 670, e 671, e 672, e 673, e 674, e 675, e 676, e 677, e 678, e 679, e 680, e 681, e 682, e 683, e 684, e 685, e 686, e 687, e 688, e 689, e 690, e 691, e 692, e 693, e 694, e 695, e 696, e 697, e 698, e 699, e 700, e 701, e 702, e 703, e 704, e 705, e 706, e 707, e 708, e 709, e 710, e 711, e 712, e 713, e 714, e 715, e 716, e 717, e 718, e 719, e 720, e 721, e 722, e 723, e 724, e 725, e 726, e 727, e 728, e 729, e 730, e 731, e 732, e 733, e 734, e 735, e 736, e 737, e 738, e 739, e 740, e 741, e 742, e 743, e 744, e 745, e 746, e 747, e 748, e 749, e 750, e 751, e 752, e 753, e 754, e 755, e 756, e 757, e 758, e 759, e 760, e 761, e 762, e 763, e 764, e 765, e 766, e 767, e 768, e 769, e 770, e 771, e 772, e 773, e 774, e 775, e 776, e 777, e 778, e 779, e 780, e 781, e 782, e 783, e 784, e 785, e 786, e 787, e 788, e 789, e 790, e 791, e 792, e 793, e 794, e 795, e 796, e 797, e 798, e 799, e 800, e 801, e 802, e 803, e 804, e 805, e 806, e 807, e 808, e 809, e 810, e 811, e 812, e 813, e 814, e 815, e 816, e 817, e 818, e 819, e 820, e 821, e 822, e 823, e 824, e 825, e 826, e 827, e 828, e 829, e 830, e 831, e 832, e 833, e 834, e 835, e 836, e 837, e 838, e 839, e 840, e 841, e 842, e 843, e 844, e 845, e 846, e 847, e 848, e 849, e 850, e 851, e 852, e 853, e 854, e 855, e 856, e 857, e 858, e 859, e 860, e 861, e 862, e 863, e 864, e 865, e 866, e 867, e 868, e 869, e 870, e 871, e 872, e 873, e 874, e 875, e 876, e 877, e 878, e 879, e 880, e 881, e 882, e 883, e 884, e 885, e 886, e 887, e 888, e 889, e 890, e 891, e 892, e 893, e 894, e 895, e 896, e 897, e 898, e 899, e 900, e 901, e 902, e 903, e 904, e 905, e 906, e 907, e 908, e 909, e 910, e 911, e 912, e 913, e 914, e 915, e 916, e 917, e 918, e 919, e 920, e 921, e 922, e 923, e 924, e 925, e 926, e 927, e 928, e 929, e 930, e 931, e 932, e 933, e 934, e 935, e 936, e 937, e 938, e 939, e 940, e 941, e 942, e 943, e 944, e 945, e 946, e 947, e 948, e 949, e 950, e 951, e 952, e 953, e 954, e 955, e 956, e 957, e 958, e 959, e 960, e 961, e 962, e 963, e 964, e 965, e 966, e 967, e 968, e 969, e 970, e 971, e 972, e 973, e 974, e 975, e 976, e 977, e 978, e 979, e 980, e 981, e 982, e 983, e 984, e 985, e 986, e 987, e 988, e 989, e 990, e 991, e 992, e 993, e 994, e 995, e 996, e 997, e 998, e 999, e 1000.

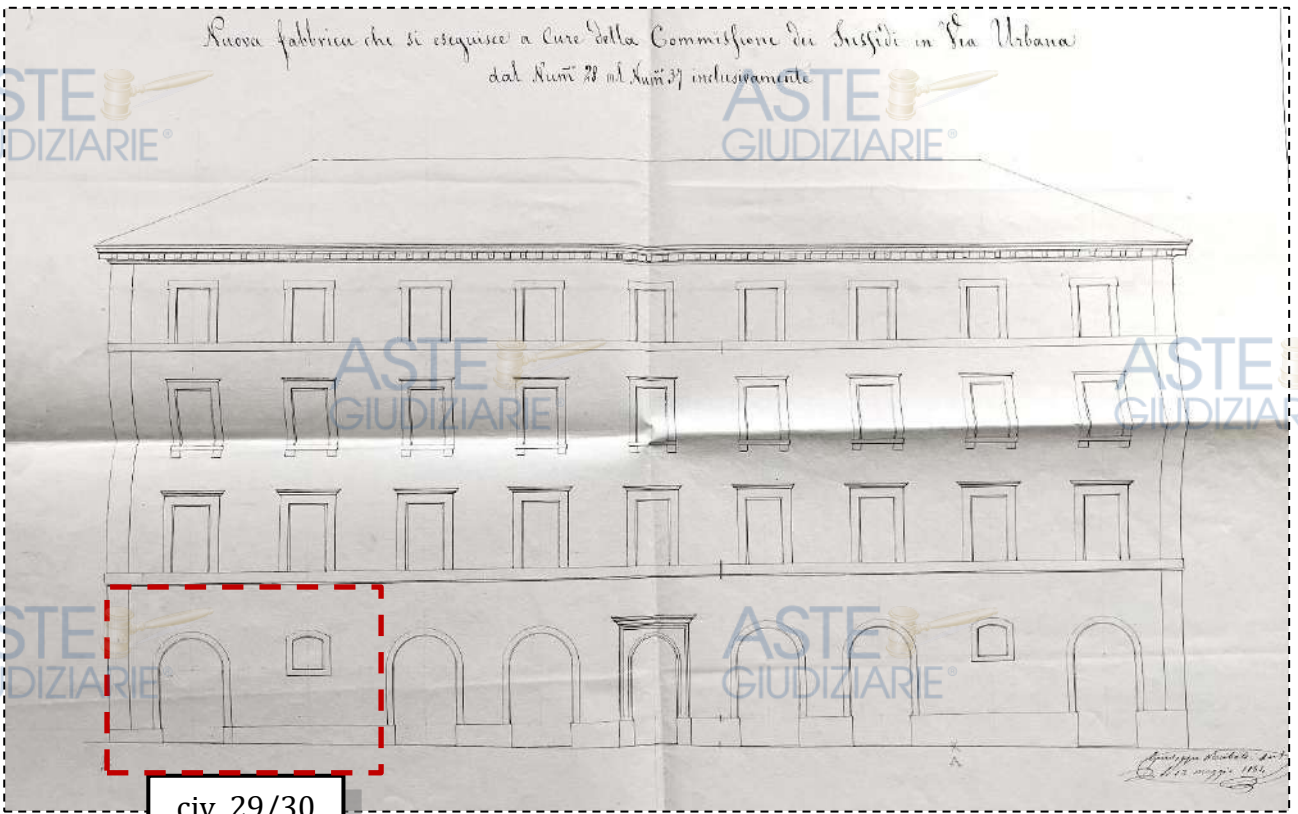
Seg. Serenata di Roma

App. Adm. Seg. Serenata di Roma

2. 3. 9. 1864

54

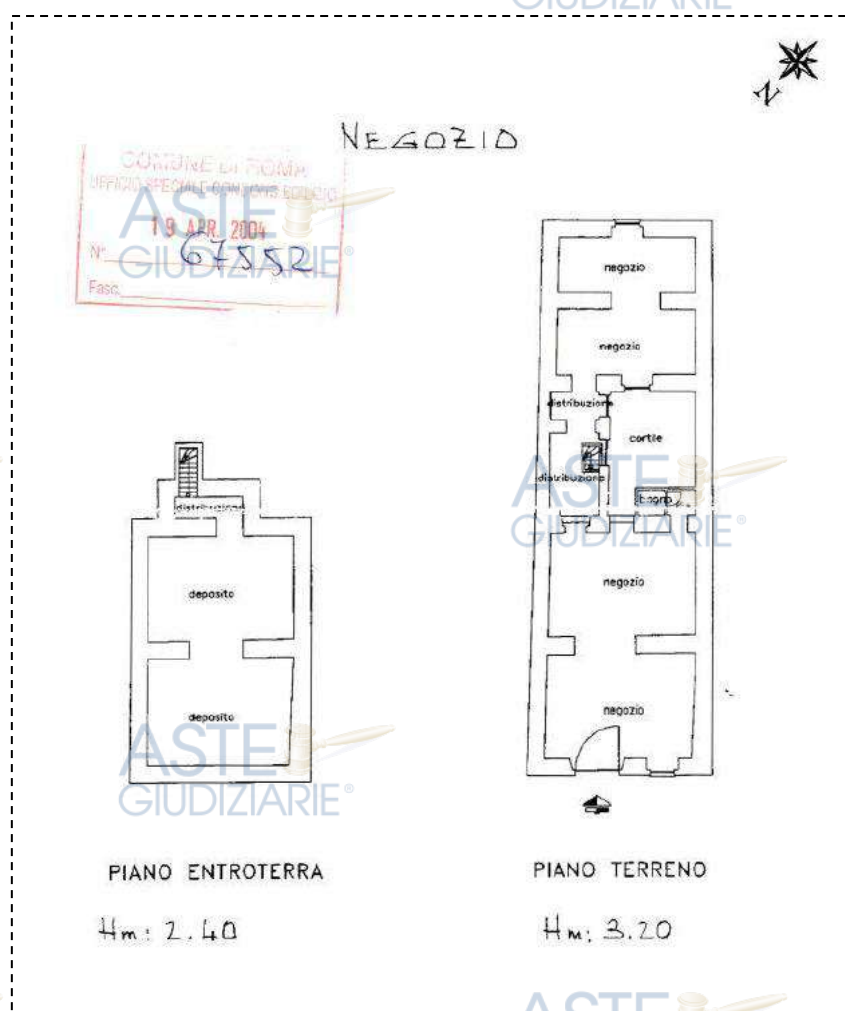
Della Ecc. Sua



Bisogna precisare che, all'interno del fascicolo di progetto del 1800, visionato dal sottoscritto presso l'Archivio Capitolino, non sono presenti le planimetrie di ogni singola unità immobiliare facente parte dell'originario fabbricato. Relativamente alla consistenza dei beni oggetto della presente perizia, la legittimità urbanistica degli stessi si può attestare facendo riferimento alle planimetrie catastali di impianto, depositate nell'anno 1939. Nella sostanza, gli immobili (nella loro consistenza e destinazione d'uso originarie) risultano legittimi dal punto di vista urbanistico/edilizio, in quanto gli stessi sono stati realizzati in epoca antecedente all'anno 1934, anno di approvazione del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (delibera 18 agosto 1934 n. 5261).

BENE N° 1 – LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA URBANA NN.29/30, PIANO T-S1

Per l'immobile in esame è stata presentata presso il Comune di Roma in data 19 aprile 2004 una richiesta di condono **prot. n. 67552/2004** per cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio. Tale richiesta è tuttora in fase istruttoria.



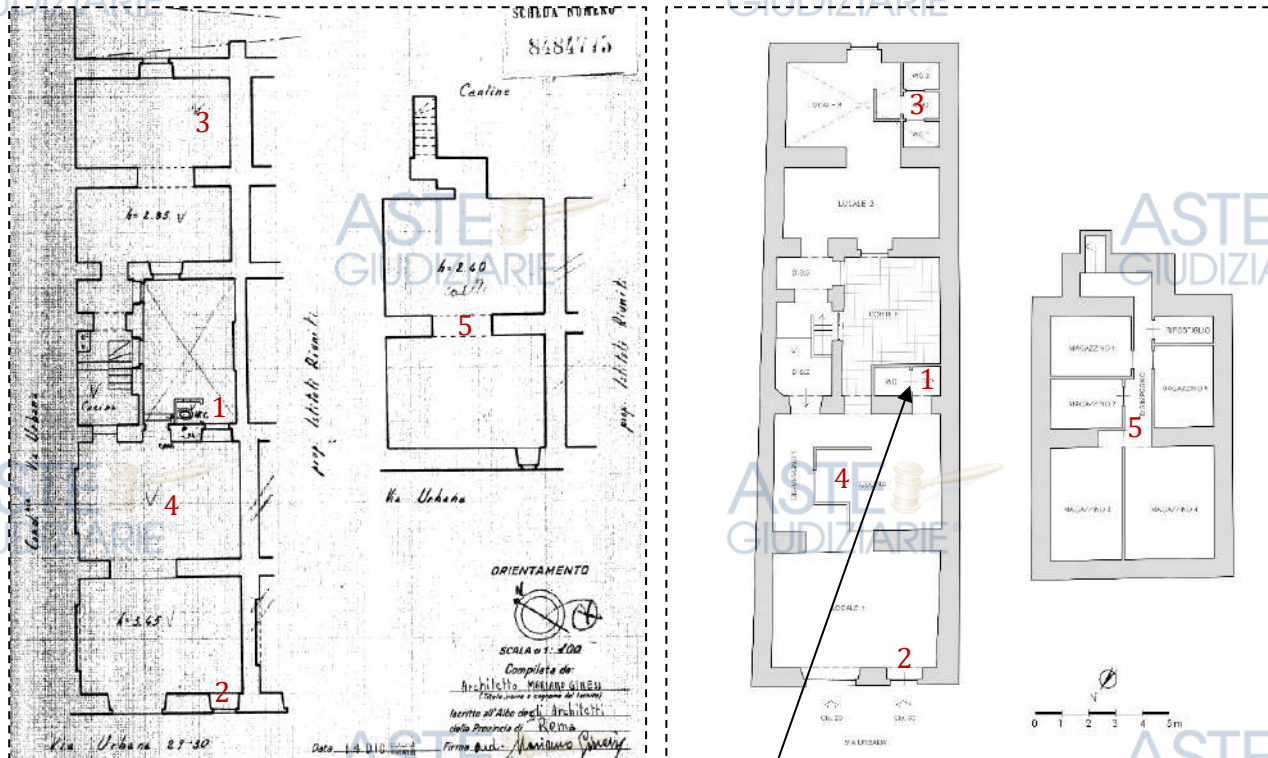
Bisogna precisare che per verificare lo stato legittimo dell'immobile, si prenderà in considerazione la planimetria catastale di impianto, in quanto nella planimetria allegata all'istanza di condono è presente un ampliamento, non oggetto della suddetta domanda.

Inoltre, va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni del suddetto immobile non corrisponde a quanto legittimato

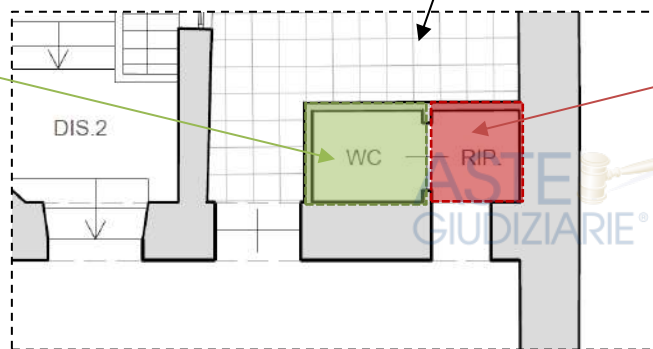
urbanisticamente e rappresentato nella planimetria di impianto depositata in catasto nell'anno 1939.

Si riportano nelle pagine che seguono le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali accertate:

- Illegittimo ampliamento volumetrico, annettendo al wc una porzione di cortile (1);
- Trasformazione della finestra con affaccio in via Urbana in porta di ingresso – civ. 30 (2);
- Trasformazione di una finestra in arco che è diventato l'ingresso del ripostiglio realizzato illegittimamente (2);
- Realizzazione di 2 bagni con antibagno (3);
- Realizzazione di una cucina (4);
- Diversa distribuzione dei locali siti al piano interrato con la realizzazione di 4 magazzini, un disimpegno e un ripostiglio (5);



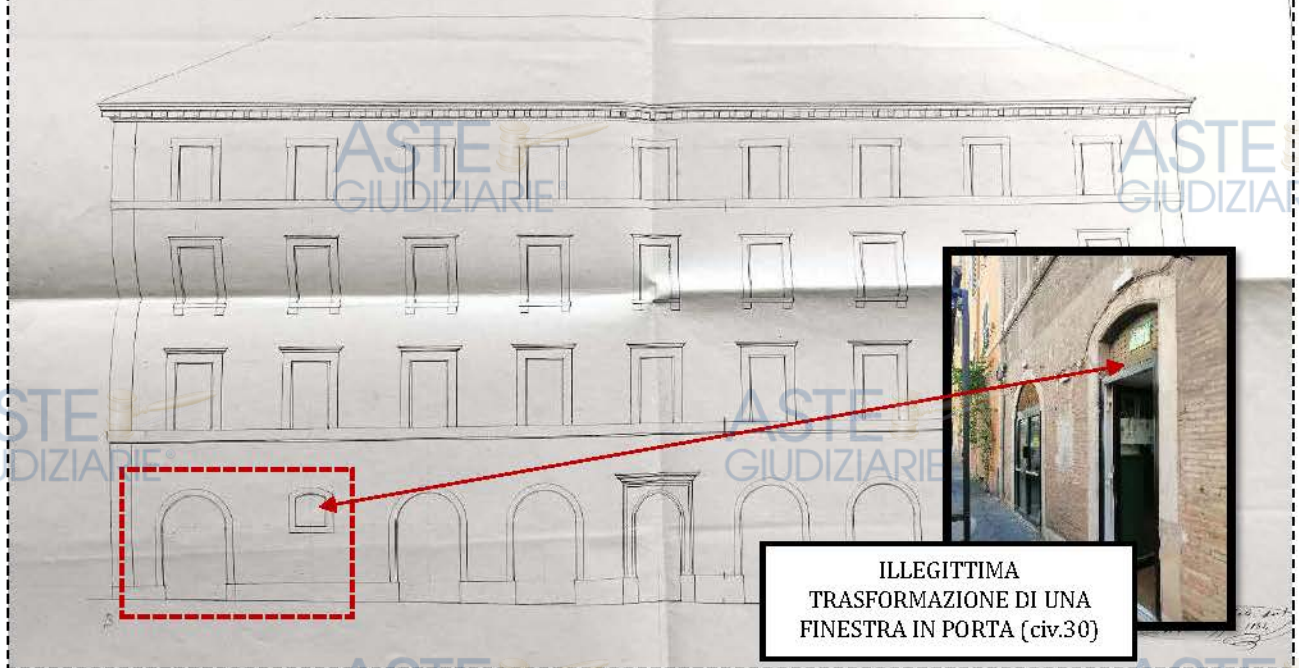
LOCALE BAGNO LEGGITTIMO URBANISTICAMENTE



CHIUSURA ILLEGITTIMA DI UNA PORZIONE DI CORTILE



Nuova fabbrica che si eseguisce a cura della Commissione dei Sussidi in Via Urbana dal Num. 29 al Num. 37 inclusivamente



**ILLEGITTIMA
TRASFORMAZIONE DI UNA
FINESTRA IN PORTA (civ.30)**

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA URBANA N.33, PIANO S1

Per l'immobile in esame è stata presentata presso il Comune di Roma una richiesta di condono prot. 2006/100776 per cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale. Tale richiesta non ha prodotto alcuna istruttoria tecnica/amministrativa, poiché, come da nota U.C.E. 107918 del 13/11/2006, la domanda è risultata formulata fuori dei termini temporali stabiliti dalla L. 326/03 (cfr. allegato).

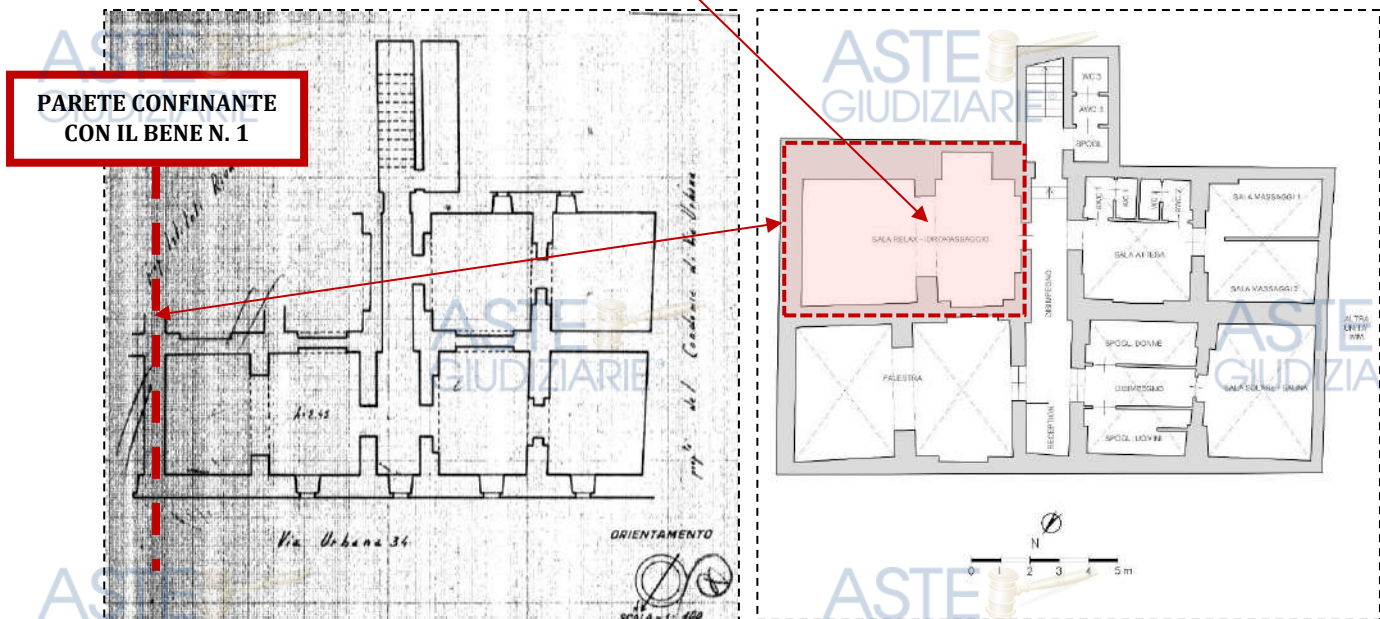


Considerato l'illegittimo cambio di destinazione d'uso dell'immobile staggito da magazzino a locale commerciale, l'aggiudicatario del lotto di vendita dovrà ripristinare a propria cura e spese lo status quo ante, con opere edili ed impiantistiche finalizzate alla trasformazione dello stesso per uso magazzino/deposito (conformemente alla planimetria catastale di impianto dell'anno 1939).

Inoltre, va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni del suddetto immobile non corrisponde a quanto legittimato urbanisticamente e rappresentato nella planimetria catastale depositato in catasto nell'anno 1939.

Si riportano nelle pagine che seguono le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali accertate:

- **N. 2 vani facenti parte materialmente dell'immobile ma non rappresentati nella planimetria catastale.** Sebbene tutti i pregressi atti di trasferimento dell'immobile facciano riferimento alla medesima planimetria catastale di impianto (dell'anno 1939) – planimetria in cui tali vani non risultano rappresentati – si può asserire che i materiali, le strutture murarie e il varco di comunicazione tra gli ambienti risalgono all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato.
- **Illegittimo cambio di destinazione d'uso da magazzino in "centro benessere",** con diversa distribuzione degli spazi interni.



In sintesi, relativamente al locale magazzino di cui al sub. 31, si precisa che:

(i) lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni del suddetto immobile non corrisponde a quanto legittimato urbanisticamente e rappresentato nella planimetria depositata in catasto nell'anno 1939, in quanto sono presenti n. 2 vani materialmente annessi all'immobile ma non rappresentati nella suddetta planimetria catastale, richiamata dai precedenti atti di trasferimento della proprietà;

(ii) sebbene tutti i pregressi atti di trasferimento dell'immobile facciano riferimento alla medesima planimetria catastale di impianto (dell'anno 1939) – planimetria in cui tali vani non risultano rappresentati – si può asserire che i materiali, le strutture murarie e il varco di comunicazione tra gli ambienti risalgono all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato;

(iii) tuttavia, allo stato, non si ha certezza alcuna in merito alla titolarità di detti vani ed in particolare se essi siano effettivamente di proprietà del soggetto esecutato (al cui locale magazzino sub. 31 risultano materialmente annessi), ovvero di terzi soggetti, ivi compreso il Condominio;

ASTE GIUDIZIARIE®
(iv) tenuto conto che:

- l'epoca di annessione dei due vani al locale magazzino di cui al sub. 31, della società esecutata, vista la conformazione ed i materiali utilizzati risale verosimilmente all'epoca di realizzazione del fabbricato;
- quand'anche la proprietà dei suddetti vani risultasse di terzi e/o del condominio, si ritiene che il rischio di evizione parziale relativamente ai due vani materialmente annessi al locale magazzino di cui al sub. 31 è assai remoto, stante il citato lasso di tempo intercorso;
- in ogni caso, l'aggiudicatario ben potrebbe ricorrere agli adeguati strumenti di tutela (quale l'accertamento dell'acquisto della proprietà per usucapione - che può essere invocata se il tempo del possesso sia maturato - ovvero, in caso contrario, l'accertamento della proprietà per accessione invertita ex art. 938 c.c.);

Per quanto sopra descritto, si procederà ad una decurtazione dal prezzo finale di stima nella misura del 3%, quale monetizzazione del possibile (seppur improbabile) rischio di evizione parziale relativo ai due vani materialmente annessi al locale magazzino di cui al sub. 31.

* * *

Fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistico/edilizia e catastale dei beni staggiti, la situazione descritta avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.

La sopra descritta situazione degli immobili pignorati verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale degli stessi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili pignorati ricadono nel Condominio denominato "Via Urbana, 33", via Urbana, 33, 00184, Roma (RM), Cod. fisc. *****.

Di seguito si riporta il dettaglio delle spese ordinarie e straordinarie e le pendenze relative alle unità immobiliari oggetto di stima:

Ripartizione preventivo
Condominio 01/09/2021-31/08/2022
Palazzina A/NEGOZI

Int	Nominativo	MM	Spese Generali	MM	Tabella B Scale	Totale spese	Totale a debito	6 Rate da
NEG. 1		19,79	316,52	11,98	65,89	382,41	382,41	64,00
NEG. 35		44,37	709,65	26,95	159,23	868,88	868,88	145,00
NEG. 34		47,82	764,83	0,00	0,00	764,83	764,83	127,00
NEG. 29		82,34	1.316,95	0,00	0,00	1.316,95	1.316,95	219,00
NEG. 30a		23,86	381,62	0,00	0,00	381,62	381,62	64,00
NEG. 32		23,60	377,46	0,00	0,00	377,46	377,46	63,00
	TOTALI SCALA	241,78	3.867,03	40,93	225,12	4.092,15	4.092,15	682,00
	TOTALI GENERALI	1000,00	15.994,02	1000,00	5.500,07	21.494,09	21.494,09	3.585,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
L'amministratore

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA URBANA
NN.29/30, PIANO T-S1**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
33 di 39

Estratto conto al 03/08/2022
 Condominio 01/09/2021-31/08/2022
 Interno: **NEG. 29 (Palazzina A/NEGOZI)**

Descrizione causale	Data scadenza	Importo scaduto	Data versamento	Importo versato
SALDO CONDOMINIO ORD. 2021/2022	01-06-2022	170,08		0,00
SALDO CONDOMINIO ORD. 2021/2022	01-06-2022	81,57		0,00
1. Rata Condominio 2021/2022	01-09-2021	0,00	11-05-2022	560,00
1. Rata Condominio 2021/2022	01-09-2021	219,00		0,00
2. Rata Condominio 2021/2022	01-11-2021	219,00		0,00
3. Rata Condominio 2021/2022	01-01-2022	219,00		0,00
4. Rata Condominio 2021/2022	01-03-2022	219,00		0,00
5. Rata Condominio 2021/2022	01-05-2022	219,00		0,00
6. Rata Condominio 2021/2022	01-07-2022	219,00		0,00
TOTALI		1.565,65		560,00
SALDO A DEBITO AL 03/08/2022		1.005,65		

Estratto conto al 03/08/2022
 LAVORI MESSA IN SICUREZZA 01/08/2020-31/12/2021
 Interno: **NEG. 29 (Palazzina A/NEGOZI)**

Descrizione causale	Data scadenza	Importo scaduto	Data versamento	Importo versato
SALDO LAVORI MESSA IN SICUREZZA	01-07-2022	713,27		0,00
TOTALI		713,27		0,00
SALDO A DEBITO AL 03/08/2022		713,27		

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA URBANA N.33, PIANO S1

Estratto conto al 03/08/2022
 Condominio 01/09/2021-31/08/2022
 Interno: **NEG. 1 (Palazzina A/NEGOZI) int. 25**

Descrizione causale	Data scadenza	Importo scaduto	Data versamento	Importo versato
SALDO CONDOMINIO ORD. 2021/2022	01-06-2022	719,92		0,00
1. Rata Condominio 2021/2022	01-09-2021	64,00		0,00
2. Rata Condominio 2021/2022	01-11-2021	64,00		0,00
3. Rata Condominio 2021/2022	01-01-2022	64,00		0,00
4. Rata Condominio 2021/2022	01-03-2022	64,00		0,00
5. Rata Condominio 2021/2022	01-05-2022	64,00		0,00
6. Rata Condominio 2021/2022	01-07-2022	64,00		0,00
TOTALI		1.103,92		0,00
SALDO A DEBITO AL 03/08/2022		1.103,92		

Estratto conto al 03/08/2022
 LAVORI MESSA IN SICUREZZA 01/08/2020-31/12/2021
 Interno: **NEG. 1 (Palazzina A/NEGOZI) int. 25**

Descrizione causale	Data scadenza	Importo scaduto	Data versamento	Importo versato
SALDO LAVORI MESSA IN SICUREZZA	01-07-2022	171,45		0,00
TOTALI		171,45		0,00
SALDO A DEBITO AL 03/08/2022		171,45		

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Piena proprietà dei seguenti immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

- **Bene N° 1 - Locale commerciale** ubicato a Roma (RM) - Via Urbana nn. 29/30, piano T, censito al catasto Fabbricati - Fg. 494, Part. 72, Sub. 501, Zc. 1, Categoria C/1. La consistenza in metri quadrati - superficie lorda commerciale (Norma UNI 10750/2005) - sulla base dei conteggi effettuati dopo accurato rilievi eseguiti in loco, risulta di **mq 148,20**.
- **Bene N° 2 - Locale magazzino** ubicato a Roma (RM) - Via Urbana n.33, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 494, Part. 72, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C/2. La consistenza in metri quadrati - superficie lorda commerciale (Norma UNI 10750/2005) - sulla base dei conteggi effettuati dopo accurato rilievi eseguiti in loco, risulta di **mq 156,00**.

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Roma, Municipio I - RIONE 1 MONTI - e precisamente in via Urbana nn. 29/30 e 33, piano terra e piano interrato. Il fabbricato, costituito da 5 livelli fuori terra e uno interrato, è stato edificato alla fine dell'800. L'immobile è ubicato in zona centrale,

a circa 800 m di distanza da Colosseo e a 300 m di distanza dalla stazione della metropolitana Cavour, linea B. La zona è dotata di un ottimo livello di servizi e infrastrutture ed è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) del compendio immobiliare pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell’immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L’Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l’elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell’Agenzia. Tra le attività svolte dall’Osservatorio risultano anche l’analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell’Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell’attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell’area romana.

- **VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE** – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Fascia/zona: Centrale/MONTI (VIA DEI SERPENTI) cod. zona B4:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NDORMALE	2800	4200	L	21,8	32,3	L

- **VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – R1 Monti – San Giovanni (Municipio I):**

R1 Monti - San Giovanni (Municipio: I)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	165,08	Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	7044	Abitazioni - I fascia	4.600,00 ↔ 13,50 ↔
Non occupate	1043	Abitazioni - II fascia	3.600,00 ↔ 10,50 ↔
Totale	8087	Uffici	4.100,00 ↔ 13,00 ↔
Abitazioni occupate:			
In proprietà	51,20%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	4.800,00 ↔ 21,00 ↔
In locazione	41,10%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	2.900,00 ↔ 12,00 ↔
Altro	7,70%	Locali - complessi attività terziarie industriali	nq ↔ nq ↔
		Locali - complessi attività turistiche	nq ↔ nq ↔
		Boxes e posti auto	4.200,00 ↔ 16,00 ↔

• **VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI:**



Locale commerciale via Urbana, Monti, Roma

€ 420.000 5 locali 150 m² superficie 2 bagni T piano

2.800 €/mq

NEGOZIO CON AMPIA VETRINA SU STRADA
TUA RE Monti (Via Urbana) OTTIMO INVESTIMENTO, negozio con AMPIA VETRINA SU STRADA, locato con ALTA RENDITA, RISTRUTTURATO, su due livelli, doppio ingresso, ottima posizione...

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#)



Locale commerciale, Monti, Roma

€ 800.000 5 locali 220 m² superficie 2 bagni T piano

3.636 €/mq

Locale commerciale di ampia metratura in centro storico
RIONE MONTI LOCALE COMMERCIALE Roma - Rione Monti e precisamente in via Urbana ad angolo con Via delle Vasche, proponiamo in vendita esclusivo locale commerciale con canna...

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#)



Locale commerciale via Urbana, Monti, Roma

€ 770.000 5+ locali 220 m² superficie 2 bagni T piano

3.500 €/mq

LOCALE COMMERCIALE / LOFT IN VENDITA VIA URBANA
Nel cuore del Rione Monti e più precisamente in via Urbana a pochi passi dalla fermata della metropolitana B - CAVOUR, proponiamo in vendita le mura di un locale commerciale con cann...

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#)



Locale commerciale via Urbana, Monti, Roma

€ 780.000 2 locali 140 m² superficie 2 bagni T piano

5.571 €/mq

Monti
Via Urbana ottima posizione negozio 140 mq. due porte composto da due grandi saloni oltre due servizi e un cortile esclusivo si 40 mq. L'immobile è molto luminoso poichè dotato di 6...

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Urbana nn.29/30, piano T-S1	148,20 mq	3.800,00 €/mq	€ 563.160,00	100,00%	€ 563.160,00

Bene N° 2 - Magazzino Roma (RM) - Via Urbana nn.33, piano S1	156,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 234.000,00	100,00%	€ 234.000,00
Valore di stima:					€ 797.160,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Difformità urbanistiche e catastali interne ed esterne BENE N. 1: opere di ripristino finestra sulla facciata e demolizione piccolo locale sul cortile - cfr grafico a pag. 30 (decurtaz. 3%); BENE N. 2: annessione n. 2 vani priva di legittimazione urbanistico/edilizia - cfr grafico a pag. 32 (decurtaz. 3%);	6,00	%
Spese condominiali insolute	2994,29	€
Aleatorietà esito pratica di condono ancora in fase istruttoria (locale commerciale - bene n. 1)	8,00	%











STIMA PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA: € 600.000,00 (arrotondato per difetto)

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 05/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

-  ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
-  RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
-  ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 15.06.2016 - SUB 31.pdf
-  ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 20.07.2007 - SUB 501.pdf
-  DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO.zip
-  FOTOGRAFIE.zip
-  ISTANZA CONDONO DEL 19.04.2014 - SUB 501.zip
-  ISTANZA CONDONO RIGETTATA - SUB 31.pdf
-  PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI.zip
-  PROGETTO FABBRICATO DEL 1861 E VARIANTE DEL 1864.zip

LOTTO 8

Piena proprietà dei seguenti immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

- **Bene N° 1 - Locale commerciale** ubicato a Roma (RM) - Via Urbana nn.29/30, piano S1-T, censito al catasto Fabbricati - Fg. 494, Part. 72, Sub. 501, Zc. 1, Categoria C1.
- **Bene N° 2 - Magazzino** ubicato a Roma (RM) - Via Urbana n.33, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 494, Part. 72, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C2.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Municipio I - RIONE 1 MONTI - e precisamente in via Urbana nn.29/30 e 33, piano terra e piano interrato. Il fabbricato, costituito da 5 livelli fuori terra e uno interrato, è stato edificato alla fine dell'800. L'immobile è ubicato in zona centrale, a circa 800 m di distanza da Colosseo e a 300 m di distanza dalla stazione della metropolitana Cavour, linea B. La zona è dotata di un ottimo livello di servizi e infrastrutture ed è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (adottato con delibera di approvazione C.C. n°18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile con la seguente destinazione urbanistica nell'ambito dei sistemi e regole: "CITTA' STORICA - Tessuti di espansione rinascimentale pre - unitaria T2". Il PTPR nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto": Dall'esame della TAV. B risulta il vincolo paesaggistico. "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto".

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito con licenza edilizia n. 10870 del 1863 con progetto del 30 dicembre 1861 e successivo progetto in variante del 1864.

Bisogna precisare che, all'interno del fascicolo di progetto del 1800 visionato dal sottoscritto presso l'Archivio Capitolino non sono presenti le planimetrie di ogni singola unità immobiliare facente parte dell'originario fabbricato. Relativamente alla consistenza dei beni oggetto della presente perizia, la legittimità urbanistica degli stessi si può attestare facendo riferimento alle planimetrie catastali di impianto, depositate nell'anno 1939. Nella sostanza, gli immobili (nella loro consistenza e destinazione d'uso originarie) risultano legittimi dal punto di vista urbanistico/edilizio, in quanto gli stessi sono stati realizzati in epoca antecedente all'anno 1934, anno di approvazione del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (delibera 18 agosto 1934 n. 5261).

Si precisa che per il locale commerciale (sub 501) è stata presentata presso il Comune di Roma in data 19 aprile 2004 una richiesta di condono prot. n. 67552/2004 per cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio. Tale richiesta è tuttora in fase istruttoria.

Per l'immobile sito al piano interrato (sub 31) è stata presentata presso il Comune di Roma una richiesta di condono prot. 2006/100776 per cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale. Tale richiesta non ha prodotto alcuna istruttoria tecnica/amministrativa, poiché, come da nota U.C.E. 107918 del 13/11/2006, la domanda è risultata formulata fuori dei termini temporali stabiliti dalla L. 326/03. Considerato l'illegittimo cambio di destinazione d'uso dell'immobile staggito da magazzino a negozio, l'aggiudicatario del lotto di vendita, per quanto riguarda il bene n. 2, dovrà ripristinare a propria cura e spese lo status quo ante, con opere edili ed impiantistiche finalizzate alla trasformazione dello stesso per un uso deposito (come da planimetria catastale del 1939).

Inoltre, va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni dei suddetti immobili non corrisponde a quanto legittimato urbanisticamente e rappresentato nelle planimetrie catastali depositate in catasto nell'anno 1939.



LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 600.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Urbana nn.29/30, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 494, Part. 72, Sub. 501, Zc. 1, Categoria C1	Superficie commerciale	148,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in mediocri condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Municipio I - RIONE 1 MONTI - e precisamente in via Urbana nn. 29/30, piano terra e sotto-negozio/deposito interrato.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Urbana n.33, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 494, Part. 72, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C2	Superficie commerciale	156,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in mediocri condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è sito in via Urbana n.33. L'immobile, con destinazione d'uso a magazzino, è adibito illegittimamente a "centro benessere" ed è sito al piano interrato dello stabile.		