

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT.SSA BARBARA PIROCCHI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1782/2017  
(RIUNITE R.G.E. N. 216/2018, 1086/2019 E 930/2022)

\*\*\*\*\*  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOPERATIVA  
\*\*\*\*\*

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.  
ARCH. SALVATORE FALLICA

Promossa da

\*\*\*\*\*

con sede \*\*\*\*\*

Codice fiscale \*\*\*\*\*

**Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa**

**con sede in Roma**

**codice fiscale 01275240586**

contro

\*\*\*\*\*



## INCARICO

---

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), mail salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, in data 19/07/2018 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 05/06/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.O.T. Dott.ssa Rosanna Bisceglie in sostituzione del G.E. Dott.ssa Federica D'Ambrosio presso il Tribunale di Roma, con rinvio per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 08/05/2019.

In data 26/09/2018 eseguiva l'accesso al complesso immobiliare.

Successivamente il G.E. Dott.ssa Flora Mazzaro riuniva il procedimento R.G.E. n. 1782/2017, il procedimento R.G.E. n. 216/2018 e, altresì, il procedimento 1086/2019.

In data 30/04/2021 veniva eseguito un nuovo accesso al complesso immobiliare, per verificare lo stato di occupazione e l'utilizzo del cespite pignorato, dal quale si rilevava il mantenimento della situazione distributiva, strutturale, edile ed impiantistica del complesso immobiliare, e l'utilizzo di parte del piano seminterrato e del piano terra come magazzino.

Successivamente il G.E. Dott.ssa Barbara Pirocchi riuniva al procedimento R.G.E. n. 1782/2017 anche il procedimento R.G.E. n. 930/2022.

All'esito del provvedimento di riunione, IVG di Roma S.r.l. ha indirizzato ad ARETI S.p.A. formai richieste di sopralluogo nella cabina elettrica ubicata in via Riccardo Pitteri 9, oggetto del nuovo pignoramento, ma allo stato attuale dell'attività peritale non è stato possibile visitare tale immobile, pertanto le relative valutazioni saranno svolte sulla base degli atti disponibili.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **BENE N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina 307/A, 309, 309/A, 311, 311/A, 313, 313/A - Via Riccardo Pitteri 9-11
- **BENE N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Riccardo Pitteri 9-11
- **BENE N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina 307-315
- **BENE N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina 307-315
- **BENE N° 5** - Locale opificio ubicato a Roma (RM) - Via Riccardo Pitteri 9



## DESCRIZIONE

---

- **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307/A, 309, 309/A, 311, 311/A, 313, 313/A - VIA RICCARDO PITTERI 9-11**
  - Locale a destinazione d'uso commerciale, posto ai piani interrato, terra e primo, adibito prevalentemente a spazi di esposizione e vendita (porzione del subalterno 531);
  - Porzione della rampa inclinata scoperta di accesso secondario pedonale e carrabile da Via Riccardo Pitteri nn. 9-11;
  - Lastrico solare al primo piano prospiciente Via Prenestina;
  - Ulteriori spazi connettivi, distributivi, accessori, pertinenziali e di servizio distribuiti nei tre livelli;
  - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);
  - La vendita del bene è soggetta IVA.
  
- **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RICCARDO PITTERI 9-11**
  - Locale a destinazione d'uso commerciale, posto al piano interrato, adibito prevalentemente a spazi di esposizione, vendita e magazzino;
  - Porzione della rampa inclinata scoperta di accesso secondario pedonale e carrabile da Via Riccardo Pitteri nn. 9-11;
  - Ulteriori spazi connettivi, distributivi, accessori, pertinenziali e di servizio, al piano interrato;
  - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);
  - La vendita del bene è soggetta IVA.
  
- **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307-315**
  - Unità immobiliare catastalmente autonoma, con destinazione d'uso ufficio, posta al livello del piano terra, con accesso indipendente da aree distributive condominiali, attualmente collegata al piano primo del Bene N° 1, mediante scala interna al complesso immobiliare;
  - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);
  - La vendita del bene è soggetta IVA.



- **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307-315**
  - Unità immobiliare catastalmente autonoma, con destinazione d'uso abitativo, posta al livello del piano terra, con accesso indipendente da aree distributive condominiali, attualmente collegata al piano primo del Bene N° 1, mediante scala interna al complesso immobiliare;
  - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);
  - La vendita del bene è soggetta IVA.
- **BENE N° 5 - LOCALE OPIFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RICCARDO PITTERI 9**
  - Unità immobiliare catastalmente autonoma, con destinazione d'uso opificio - allo stato attuale dell'attività peritale non è stato possibile visitare tale immobile, pertanto le relative valutazioni saranno svolte sulla base degli atti disponibili;
  - L'immobile è gravato di servitù di elettrodotto a favore di ACEA Distribuzione S.p.A., ora ARETI S.p.A., per l'utilizzo come cabina di trasformazione;
  - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);
  - La vendita del bene è soggetta IVA.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina 307/A, 309, 309/A, 311, 311/A, 313, 313/A - Via Riccardo Pitteri 9-11**
- **Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Riccardo Pitteri 9-11**
- **Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina 307-315**
- **Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina 307-315**
- **Bene N° 5 - Locale opificio ubicato a Roma (RM) - Via Riccardo Pitteri 9**



## TITOLARITÀ

---

- **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307/A, 309, 309/A, 311, 311/A, 313, 313/A - VIA RICCARDO PITTERI 9-11**

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1) Codice fiscale: \*\*\*\*\*

- Nota dell'Esperto stimatore: la visura catastale riporta il numero \*\*\*\*\* che corrisponde alla Partita IVA e non al Codice Fiscale

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

- **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RICCARDO PITTERI 9-11**

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1) Codice fiscale: \*\*\*\*\*

- Nota dell'Esperto stimatore: la visura catastale riporta il numero \*\*\*\*\* , che corrisponde alla Partita IVA e non al Codice Fiscale

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

- **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307-315**

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1) Codice fiscale: \*\*\*\*\*

- Nota dell'Esperto stimatore: la visura catastale riporta il numero \*\*\*\*\* , che corrisponde alla Partita IVA e non al Codice Fiscale

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

- **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307-315**

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1) Codice fiscale: \*\*\*\*\*

- Nota dell'Esperto stimatore: la visura catastale riporta il numero \*\*\*\*\* , che corrisponde alla Partita IVA e non al Codice Fiscale



- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
  - \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- **BENE N° 5 - LOCALE OPIFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RICCARDO PITTERI 9**
  - L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:
    - \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1) Codice fiscale: \*\*\*\*\*
    - Nota dell'Esperto stimatore: la visura catastale riporta il numero \*\*\*\*\* , che corrisponde alla Partita IVA e non al Codice Fiscale
  - L'immobile è gravato di servitù di elettrodotto a favore di ACEA Distribuzione S.p.A., ora ARETI S.p.A., per l'utilizzo come cabina di trasformazione
  - L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
    - \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

- **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307/A, 309, 309/A, 311, 311/A, 313, 313/A - VIA RICCARDO PITTERI 9-11**
  - Al piano interrato: Via Prenestina, intercapedine verso Via Attilio Hortis, intercapedine verso Via Riccardo Pitteri, subalterno 515, Via Riccardo Pitteri, subalterno 520, intercapedine verso Viale Ronchi, salvo altri;
  - Al piano terra: Via Prenestina, androne di accesso del condominio civico 307 della Via Prenestina, cortile condominiale lato civico 307 della Via Prenestina, subalterno 528, vano scala E, subalterno 521, cortile condominiale lato civico 315 della Via Prenestina, androne di accesso del condominio civico 315 della Via Prenestina, salvo altri;
  - Al piano primo: distacco verso Via Prenestina, distacco verso androne di accesso del condominio civico 307 della Via Prenestina, distacco verso cortile condominiale lato civico 307 della Via Prenestina, vano scala B, distacco verso cortile lato Via Riccardo Pitteri, vano scala H, distacco verso cortile condominiale lato civico 315 della Via Prenestina, distacco verso androne di accesso del condominio civico 315 della Via Prenestina, salvo altri;
- **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RICCARDO PITTERI 9-11**
  - Subalterno 531 per due lati, Via Riccardo Pitteri, intercapedine verso Via Riccardo Pitteri, intercapedine verso Viale Ronchi, salvo altri



- **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307-315**
  - Androne di accesso, vano scala E, cortile condominiale, appartamento del portiere, salvo altri
- **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307-315**
  - Androne di accesso, vano scala E, cortile condominiale, appartamento del portiere, salvo altri
- **BENE N° 5 - LOCALE OPIFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RICCARDO PITTERI 9**
  - Distacco e intercapedine verso Via Riccardo Pitteri, distacco verso area condominiale, subalterno 531, negozio interno c posto al piano S1, salvo altri
  - Allo stato attuale dell'attività peritale non è stato possibile visitare tale immobile, pertanto le relative valutazioni sono svolte sulla base degli atti disponibili

#### DATI CATASTALI

---

- **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307/A, 309, 309/A, 311, 311/A, 313, 313/A - VIA RICCARDO PITTERI 9-11**
  - Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 531, Zona censuaria 4, Categoria D/8 <sup>1</sup>, Rendita Euro 110.048,00, Indirizzo VIA PRENESTINA n. 307A-313A Piano S1-T-1 - INTESTATO: \*\*\*\*\* . con sede in ROMA \*\*\*\*\* (1) Proprietà` per 1000/1000
    - Nota dell'Esperto stimatore: la visura catastale riporta il numero \*\*\*\*\* , che corrisponde alla Partita IVA e non al Codice Fiscale
- **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RICCARDO PITTERI 9-11**
  - Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 520, Zona censuaria 4 Categoria C/1 <sup>2</sup>, Classe 6, Consistenza 208 mq, Superficie catastale totale 246 mq, Rendita Euro 8.883,89, Indirizzo VIA RICCARDO PITTERI n. 9-11 Piano S1 - \*\*\*\*\* con sede in ROMA \*\*\*\*\* (1) Proprietà` per 1000/1000
    - Nota dell'Esperto stimatore:
      - la visura catastale riporta il numeroc \*\*\*\*\* , che corrisponde alla Partita IVA e non al Codice Fiscale

<sup>1</sup> Categoria Catastale D/8: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

<sup>2</sup> Categoria Catastale C/1: Negozi e botteghe.



- **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307-315**

- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 521, Zona censuaria 4 Categoria A/10<sup>3</sup>, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale 50 mq, Rendita Euro 1.704,31, Indirizzo VIA PRENESTINA n. 307-315 Scala E Interno 2 Piano T - INTESTATO: \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*  
(1) Proprietà per 1000/1000

• Nota dell'Esperto stimatore:

- la visura catastale riporta il numero \*\*\*\*\* , che corrisponde alla Partita IVA e non al Codice Fiscale
- Il subalterno 521 deriva dal soppresso subalterno 511 (interno 2) ex subalterno 79 (interno 1)

- **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307-315**

- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 528, Zona censuaria 4 Categoria A/3<sup>4</sup>, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 60 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 60 mq, Rendita Euro 632,66, Indirizzo VIA PRENESTINA n. 307-315 Scala E Interno 2 Piano T - INTESTATO: \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (1) Proprietà per 1000/1000

• Nota dell'Esperto stimatore:

- la visura catastale riporta il numero \*\*\*\*\* che corrisponde alla Partita IVA e non al Codice Fiscale
- Il subalterno 528 deriva dal soppresso subalterno 510 (interno 1) ex subalterno 80 (interno 2)

- **BENE N° 5 - LOCALE OPIFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RICCARDO PITTERI 9**

- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 515, Zona censuaria 5 Categoria D/1<sup>5</sup>, Rendita Euro Euro 178,00, Indirizzo VIA RICCARDO PITTERI n. SNC Piano T - \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (1) Proprietà per 1000/1000

• Nota dell'Esperto stimatore:

- la visura catastale riporta il numero \*\*\*\*\* che corrisponde alla Partita IVA e non al Codice Fiscale
- Il subalterno 515 deriva dal soppresso subalterno 504

3 Categoria Catastale A/10: Uffici e studi privati.

4 Categoria Catastale A/3: Abitazioni di tipo popolare.

5 Categoria Catastale D/1: Opifici





Si fa presente che è compreso nella presente esecuzione immobiliare anche il subalterno 516 - Unità immobiliare soppressa dal 25/09/2017 - precedentemente Zona censuaria 5 Categoria C/1<sup>6</sup>, Classe 6, Consistenza 150 mq, Superficie catastale totale 162 mq, Rendita Euro 6.406,65, Indirizzo VIA RICCARDO PITTERI n. 9 n. 11 piano: S1 interno: C.

Per maggior precisione, il procedimento R.G.E. n. 1782/2017 ha per oggetto l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 26, subalterno 516.

Il procedimento R.G.E. n. 216/2018 ha per oggetto l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterni 531, 520, 521 e 528.

Il subalterno 531 è stato costituito alla data del 03/08/2017.

Il subalterno 516 è stato soppresso dalla data del 25/09/2017.

L'area occupata dal soppresso subalterno 516 ex 504 è attualmente porzione della più ampia unità immobiliare sita in Via Prenestina 307/A-313/A - Via Riccardo Pitteri 9/11, identificata al catasto fabbricati del Comune di Roma al Foglio 636 particella 268 subalterno 531.

Il subalterno 516 è completamente incorporato nel subalterno 531 e non risulta più identificabile come unità immobiliare autonoma.

Dalla lettura congiunta delle planimetrie catastali del subalterno 531, prot. RM0454517 del 26/09/2017, e del subalterno 516 ex 504, rispettivamente prot. RM0732890 del 29/05/2009 e RM0234204 del 23/03/2006, si ritiene che il subalterno 516 possa identificarsi con la porzione del subalterno 531 delimitata da Via Riccardo Pitteri, porzione del tratto compreso tra il numero civico 11 e l'intersezione con Via Attilio Hortis, e, per due lati, dalla rampa destra in discesa di ingresso da Via Riccardo Pitteri numero civico 11.

Mappali terreni correlati - Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione A, Foglio 636:

- Particella 268, Ente urbano, Superficie m<sup>2</sup> 2820 - Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 12/06/1979
- Particella 397, Ente urbano, Superficie m<sup>2</sup> 180 - Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 12/06/1979

---

<sup>6</sup> Cfr. nota 2.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

- **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307/A, 309, 309/A, 311, 311/A, 313, 313/A - VIA RICCARDO PITTERI 9-11 (subalterno 531 ex 527, 529, 530 - Unità immobiliare oggetto del pignoramento R.G.E. 216/2018)**
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/09/2018 Pratica n. RM0421633 in atti dal 25/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 121516.1/2018) - VIA PRENESTINA n. 307A-313A Piano S1-T-1
  - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/09/2017 Pratica n. RM0454517 in atti dal 26/09/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 100865.1/2017) - VIA PRENESTINA n. 307A-313A Piano S1-T-1 - comprende ultima planimetria catastale in atti del subalterno 531
  - VARIAZIONE del 26/07/2017 Pratica n. RM0381169 in atti dal 03/08/2017 FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 84538.1/2017) - VIA PRENESTINA n. 307A-313A Piano S1-T-1 - Atto fornito dal debitore - Data di ultimazione dei lavori: 17/07/2017 - Unità immobiliari soppresse: foglio 636 particella 268 subalterni 527, 529, 530 - Unità immobiliare costituita: foglio 636 particella 268 subalterno 531 - Relazione tecnica: fusione con gli appartamenti del piano primo in seguito a SCIA presentata presso Municipio Roma V con prot. N. 74756 del 04/05/2017. Il documento è sottoscritto da \*\*\*\*\* in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\*  
- Area totale lorda mq 2600 - Volume totale mc 10268 (piano S1: consistenza mq 2500 - piano T: consistenza mq 269 - piano 1: consistenza mq 405) - comprende planimetria catastale non attuale del subalterno 531
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 527, 529, 530
- **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RICCARDO PITTERI 9-11 (subalterno 520 - Unità immobiliare oggetto del pignoramento R.G.E. 216/2018)**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - VIA RICCARDO PITTERI n. 9-11 Piano S1
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2010 Pratica n. RM0984618 in atti dal 13/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114245.1/2010) - VIA RICCARDO PITTERI n. 9-11 Piano S1
  - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 Pratica n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - VIA RICCARDO PITTERI n. 9 n. 11 piano: S1 - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 502, 503, 505, 506, 507, 509, 510, 511, 512, 513



- **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307-315 (subalterno 521 - Unità immobiliare oggetto del pignoramento R.G.E. 216/2018)**
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/07/2019 Pratica n. RM0329197 in atti dal 02/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 113932.1/2019) - VIA PRENESTINA n. 307-315 Scala E Interno 2 Piano T
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - VIA PRENESTINA Scala E Interno 2 Piano T
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2013 Pratica n. RM0282576 in atti dal 10/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63424.1/2013) - VIA PRENESTINA Scala E Interno 2 Piano T
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2010 Pratica n. RM0984618 in atti dal 13/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114245.1/2010) - PRENESTINA N.307-315 Scala E Interno 2 Piano T
  - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 Pratica n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - VIA PRENESTINA N.307-315 Scala E Interno 2 Piano T - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 502, 503, 505, 506, 507, 509, 510, 511, 512, 513,
- **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307-315 (subalterno 528 ex 522 - Unità immobiliare oggetto del pignoramento R.G.E. 216/2018)**
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/06/2019 Pratica n. RM0269361 in atti dal 05/06/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 84368.1/2019) - VIA PRENESTINA n. 307-315 Scala E Interno 2 Piano T
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2016 Pratica n. RM0534899 in atti dal 09/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 162039.1/2016) - PRENESTINA n. 307-315 Scala E Interno 2 Piano T
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - PRENESTINA n. 307-315 Scala E Interno 2 Piano T
  - VARIAZIONE del 28/09/2015 Pratica n. RM0623779 in atti dal 28/09/2015 DIV. VSI VDE PARZ. DA D/8 A A/3 (n. 187828.1/2015) - PRENESTINA n. 307-315 Scala E Interno 2 Piano T - il subalterno 528 viene generato dal subalterno 522 - comprende planimetria attuale del subalterno 528 e ultime planimetrie catastali in atti dei subalterni 527, 529 e 530 soppressi
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2010 Pratica n. RM0984618 in atti dal 13/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114245.1/2010) - VIA RICCARDO PITTEI n. 9-11; VIA PRENESTINA DA CIV.307 A CIV 315 Piano S1-T-1



- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 Pratica n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - VIA RICCARDO PITTERI n. 9-11; VIA PRENESTINA DA CIV.307 A CIV 315 Piano S1-T-1 - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 502, 503, 505, 506, 507, 509, 510, 511, 512, 513,
- **BENE N° 5 - LOCALE OPIFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RICCARDO PITTERI 9 (SUBALTERNO 515 - UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO R.G.E. 930/2022)**
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2009 Pratica n. RM1569458 in atti dal 30/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 331836.1/2009) - Notifica in corso con protocollo n. RM1634092 del 13/11/2009
  - FRAZIONAMENTO del 29/05/2009 Pratica n. RM0732890 in atti dal 29/05/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 58106.1/2009) - il subalterno 515 viene generato dal subalterno 504 - comprende ultima planimetria in atti
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2006 Pratica n. RM0242046 in atti dal 27/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30836.1/2006) - VIA RICCARDO PITTERI n. 9-11 Interno C Piano S1
  - VARIAZIONE del 23/03/2006 Pratica n. RM0234204 in atti dal 23/03/2006 AMP,FRE,VDE DA BOX AUTO A NEGOZI (n. 29139.1/2006) - VIA RICCARDO PITTERI n. 9-11 Interno C Piano S1
  - Immobili originari soppressi: Foglio 636 Particella 268 Subalterno 169, 170, 171, 172, 173, 174, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206



CRONISTORIA DATI CATASTALI  
PRECEDENTI UNITA' IMMOBILIARI SOPPRESSE <sup>7</sup>

---

- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 516 ex 504 - soppressa dal 25/09/2017 - Unità immobiliare oggetto del pignoramento R.G.E. 1782/2017
  - VARIAZIONE del 22/09/2017 protocollo n. RM0452205 in atti dal 25/09/2017 SOPP. PER DUPL. FG.636 P.268 SUB 531 (n. 100408.1/2017)
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Foglio 636, particella 268, subalterno 516, Zona censuaria 5, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 150 mq, Superficie catastale totale 162 mq, Rendita Euro 6.406,65, Indirizzo VIA RICCARDO PITTERI n. 9 n. 11 piano: S1 interno: C
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2009 protocollo n. RM1569459 in atti dal 30/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 331837.1/2009)
  - FRAZIONAMENTO del 29/05/2009 protocollo n. RM0732890 in atti dal 29/05/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 58106.1/2009) - comprende ultima planimetria catastale in atti
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0242046 in atti dal 27/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30836.1/2006)
  - VARIAZIONE del 23/03/2006 protocollo n. RM0234204 in atti dal 23/03/2006 AMP, FRF, VDE DA BOX AUTO A NEGOZI (n. 29139.1/2006) - comprende ultime planimetrie catastali in atti dei subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507 soppressi
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 169, 170, 171, 172, 173, 174, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 1 graffato a particella 397 - VIA RICCARDO PITTERI n. 9 n. 11 piano: S1 - Unità immobiliari sopresse dal 21/12/1990
  - FRAZIONAMENTO del 21/12/1990 in atti dal 26/02/1999 DIVISIONE (n. 105793.1/1990) - Acquisita direttamente dall'Agenzia delle Entrate - Territorio - Denuncia di variazione del 21/12/1990 prot. n. 105793 - Unità immobiliari soppressa: partita 278326 - foglio 636 particella 268 subalterno 1 unita a particella 397 - N. 39 unità immobiliari derivate: foglio 636 particella 268 subalterni da 169 a 207
  - Impianto meccanografico del 30/06/1987
  - Voltura del 28/12/1979 in atti dal 01/03/1989 (n. 8391/1981)
  - Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/12/1979 (antecedente all'impianto meccanografico) - ALFABETICA ASSENTE fino al 21/12/1990 - DATI DERIVANTI

---

<sup>7</sup> Si omette la trascrizione delle visure catastali storiche dei subalterni 169, 170, 171, 172, 173, 174, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206.



DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/1979 Voltura in atti dal 01/03/1989 Repertorio n.: 79919 Rogante: NOT.MAMMUCCARI Sede: ROMA Registrazione: UR Volume: 2516 n: 689 del 11/01/1980 (n. 8391/1981)

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/03/1970 (antecedente all'impianto meccanografico) - \*\*\*\*\* fino al 28/12/1979 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/03/1970 Voltura in atti dal 01/03/1989 Repertorio n.: 329320 Rogante: DOTT AURELIO CINQU Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA Volume: A 2640 n: 4235 del 13/03/1970 (n. 52363/1970)
  - Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico - \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Proprieta` per 1/3 fino al 03/03/1970 - \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Proprieta` per 2/3 fino al 03/03/1970 - DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987
  - Accertamento e classamento eseguito il 09/1967 - Scheda n. 395.213 - \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* - Destinazione ed uso autorimesa (licenza per 210 macchine - Superficie complessiva mq 2837,70 - da detrarre per rampa scoperta (reali circa mq 162,13) / uso esclusivo dell'intercapedine (reali circa mq 125,80) = -1% di mq 2837,70 = 28,37 - Consistenza arrotondata mq 2.809 - Categoria C/6 - Classe 3^ - Tariffa Lire 55.899 - Identificativi catastali NCEU foglio 636 particella 268 subalterno 1 unita a particella 397
  - Dichiarazione di unita` urbana - Scheda O n. 0752015 - n. progressivo 395.213 - registrata al n. 98848/1966 - Via Riccardo Pitteri nn. 9-11, piano seminterrato, locale garage, in ditta alla \*\*\*\*\* - Planimetria d'impianto del 10/10/1966 (Nota manoscritta: "l'intera parete a-b lungo via Prenestina e` ondulata - vedi grafico annesso alla voltura 54224/1962 - e le concavita` hanno freccia di cm 30 - compresi nei misurati 49,65 - detrarre 134 pilastri ragg. 0,35 x 0,60")
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 17
- Planimetria d'impianto in data 10/10/1966
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Foglio 636, Particella 268, Subalterno 79 - Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C - Indirizzo: VIA PRENESTINA n. 307 Scala. E Interno 1 Piano T - Variazione in soppressione del 15/06/2006, pratica n. RM0489945, in atti dal 15/06/2006 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - A/3-C/1 (n.66228.1/2006) - La dichiarazione di Variazione della destinazione ha: - costituito i seguenti immobili: Foglio 636 Particella 268 Subalterno 510 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 636 Particella 268 Subalterno 79
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Foglio 636, Particella 268, Subalterno 80 - Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C - Indirizzo: VIA PRENESTINA n. 307 Scala. E Interno 2 Piano T - Variazione in soppressione del 15/06/2006, pratica n. RM0491603, in atti dal 15/06/2006 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - A/3-A/10 (n.66361.1/2006) - La dichiarazione di Variazione della destinazione ha: - costituito i seguenti immobili: Foglio 636 Particella 268 Subalterno 511 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 636 Particella 268 Subalterno 80





- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterni 169, 170, 171, 172, 173, 174, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 - ex subalterno 1 graffiato a particella 397 - Unità immobiliari soppresse dal 23/03/2006
  - VARIAZIONE del 23/03/2006 protocollo n. RM0234204 in atti dal 23/03/2006 AMP, FRF, VDE DA BOX AUTO A NEGOZI (n. 29139.1/2006) - comprende ultime planimetrie catastali in atti dei subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507 soppressi
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/1993 protocollo n. 65461 Voltura in atti dal 23/01/2002 Repertorio n.: 19182 Rogante: G. FEROLI Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 10985 del 19/03/1993 VENDITA (n. 100865.1/1993)
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
  - FRAZIONAMENTO del 21/12/1990 in atti dal 26/02/1999 DIVISIONE (n. 105793.1/1990 - Acquisita direttamente dall' Agenzia delle Entrate - Territorio - Denuncia di variazione del 21/12/1990 prot. n. 105793 - Unità immobiliari soppressa: partita 278326 - foglio 636 particella 268 subalterno 1 unità a particella 397 - N. 39 unità immobiliari derivate: foglio 636 particella 268 subalterni da 169 a 207
  - Voltura del 28/12/1979 in atti dal 01/03/1989 (n. 8391/1981)
  - Impianto meccanografico del 30/06/1987
  - ISTRUMENTO del 28/12/1979 Voltura in atti dal 01/03/1989 Repertorio n.: 79919 Rogante: NOT.MAMMUCCARI Sede: ROMA Registrazione: UR Volume: 2516 n: 689 del 11/01/1980 (n. 8391/1981)
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/03/1970 Voltura in atti dal 01/03/1989 Repertorio n.: 329320 Rogante: DOTT AURELIO CINQU Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA Volume: A 2640 n: 4235 del 13/03/1970 (n. 52363/1970)
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 502 - Unità immobiliare soppressa dal 12/11/2009
  - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 protocollo n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0242046 in atti dal 27/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30836.1/2006)
  - VARIAZIONE del 23/03/2006 protocollo n. RM0234204 in atti dal 23/03/2006 AMP, FRF, VDE DA BOX AUTO A NEGOZI (n. 29139.1/2006) - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni da 169 a 206 - Immobili costituiti: foglio 636 particella 268 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507 - Riferimento: Domanda condono edilizio n. 1326/03, interno a prot. pratica 576908, interno b prot. pratica 576888, interno c prot. pratica 576921, interno d prot. pratica 576932, interno e prot. pratica 576944, interno f prot. pratica 576961, protocollo mittente n. 183054 del 10/12/2004 - comprende ultime planimetrie catastali in atti dei subalterni 502, 503,



504, 505, 506, 507 soppressi

- Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 169, 170, 171, 172, 173, 174, 191, 192, 193
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 503 - Unità immobiliare soppressa dal 12/11/2009
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 protocollo n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0242046 in atti dal 27/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30836.1/2006)
  - VARIAZIONE del 23/03/2006 protocollo n. RM0234204 in atti dal 23/03/2006 AMP, FRF, VDE DA BOX AUTO A NEGOZI (n. 29139.1/2006) - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni da 169 a 206 - Immobili costituiti: foglio 636 particella 268 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507 - Riferimento: Domanda condono edilizio n. 1326/03, interno a prot. pratica 576908, interno b prot. pratica 576888, interno c prot. pratica 576921, interno d prot. pratica 576932, interno e prot. pratica 576944, interno f prot. pratica 576961, protocollo mittente n. 183054 del 10/12/2004 - comprende ultime planimetrie catastali in atti dei subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507 soppressi
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 169, 170, 171, 172, 173, 174, 191, 192, 193
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 504 - Unità immobiliare soppressa dal 12/11/2009
- FRAZIONAMENTO del 29/05/2009 protocollo n. RM0732890 in atti dal 29/05/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 58106.1/2009) - comprende ultima planimetria in atti del subalterno 516 - Unità immobiliare soppressa: foglio 636 particella 268 subalterno 504 - Unità immobiliari costituite: foglio 636 particella 268 subalterno 515 e 516 - Riferimento: Denuncia di attività art. 22-23 D.P.R. 380/2001 prot. n. 1208 del 03/03/2009
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0242046 in atti dal 27/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30836.1/2006)
  - VARIAZIONE del 23/03/2006 protocollo n. RM0234204 in atti dal 23/03/2006 AMP, FRF, VDE DA BOX AUTO A NEGOZI (n. 29139.1/2006) - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni da 169 a 206 - Immobili costituiti: foglio 636 particella 268 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507 - Riferimento: Domanda condono edilizio n. 1326/03, interno a prot. pratica 576908, interno b prot. pratica 576888, interno c prot. pratica 576921, interno d prot. pratica 576932, interno e prot. pratica 576944, interno f prot. pratica 576961, protocollo mittente n. 183054 del 10/12/2004 - comprende ultime planimetrie catastali in atti dei subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507 soppressi





- Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 169, 170, 171, 172, 173, 174, 191, 192, 193
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 505 - Unità immobiliare soppressa dal 12/11/2009
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 protocollo n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0242046 in atti dal 27/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30836.1/2006)
  - VARIAZIONE del 23/03/2006 protocollo n. RM0234204 in atti dal 23/03/2006 AMP, FRF, VDE DA BOX AUTO A NEGOZI (n. 29139.1/2006) - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni da 169 a 206 - Immobili costituiti: foglio 636 particella 268 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507 - Riferimento: Domanda condono edilizio n. 1326/03, interno a prot. pratica 576908, interno b prot. pratica 576888, interno c prot. pratica 576921, interno d prot. pratica 576932, interno e prot. pratica 576944, interno f prot. pratica 576961, protocollo mittente n. 183054 del 10/12/2004 - comprende ultime planimetrie catastali in atti dei subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507 soppressi
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 169, 170, 171, 172, 173, 174, 191, 192, 193
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 506 - Unità immobiliare soppressa dal 12/11/2009
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 protocollo n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0242046 in atti dal 27/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30836.1/2006)
  - VARIAZIONE del 23/03/2006 protocollo n. RM0234204 in atti dal 23/03/2006 AMP, FRF, VDE DA BOX AUTO A NEGOZI (n. 29139.1/2006) - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni da 169 a 206 - Immobili costituiti: foglio 636 particella 268 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507 - Riferimento: Domanda condono edilizio n. 1326/03, interno a prot. pratica 576908, interno b prot. pratica 576888, interno c prot. pratica 576921, interno d prot. pratica 576932, interno e prot. pratica 576944, interno f prot. pratica 576961, protocollo mittente n. 183054 del 10/12/2004 - comprende ultime planimetrie catastali in atti dei subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507 soppressi
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 169, 170, 171, 172, 173, 174, 191, 192, 193



- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 507 - Unità immobiliare soppressa dal 12/11/2009
  - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 protocollo n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2006 protocollo n. RM0242046 in atti dal 27/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30836.1/2006)
  - VARIAZIONE del 23/03/2006 protocollo n. RM0234204 in atti dal 23/03/2006 AMP, FRF, VDE DA BOX AUTO A NEGOZI (n. 29139.1/2006) - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni da 169 a 206 - Immobili costituiti: foglio 636 particella 268 subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507 - Riferimento: Domanda condono edilizio n. 1326/03, interno a prot. pratica 576908, interno b prot. pratica 576888, interno c prot. pratica 576921, interno d prot. pratica 576932, interno e prot. pratica 576944, interno f prot. pratica 576961, protocollo mittente n. 183054 del 10/12/2004 - comprende ultime planimetrie catastali in atti dei subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507 soppressi
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 169, 170, 171, 172, 173, 174, 191, 192, 193
  
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 508 ex 33 - Unità immobiliare soppressa dal 23/05/2014
  - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/05/2014 protocollo n. RM0347566 in atti dal 23/05/2014 UFFICIO- ABITAZIONE (n. 57562.1/2014)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2007 protocollo n. RM0743525 in atti dal 15/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57564.1/2007)
  - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/06/2006 protocollo n. RM0488127 in atti dal 15/06/2006 A/3-A/10 (n. 66128.1/2006)
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
  - VARIAZIONE del 17/12/1985 in atti dal 15/09/1999 AMP (n. 128482.1/1985)
  - VARIAZIONE del 17/12/1985 in atti dal 11/04/1995 AMPLIAMEN, (n. 128482/1985)
  - Impianto meccanografico del 30/06/1987
  - Situazione degli intestati dal 24/05/2010 - \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* Nuda proprietà per 1/1 fino al 23/05/2014 - \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 23/05/2014 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/05/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/06/2010 Repertorio n.: 111337 Rogante: MAZZA PIETRO



Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 41109.1/2010)

- Situazione degli intestati dal 10/07/1989 - \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
Proprieta` fino al 15/06/2006 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/07/1989 Voltura in atti dal 13/04/1995 Repertorio n.: 25463 Rogante: AURIEMMA VITTORIO Sede: ROMA Registrazione: del 31/07/1989 VENDITA (n. 86225.1/1989)
  - Situazione degli intestati dal 08/07/1987 - \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
Proprieta` per 1/2 fino al 10/07/1989 - Proprieta` per 1/2 fino al 10/07/1989 - DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1987 Voltura in atti dal 12/04/1995 Repertorio n.: 18666 Rogante: VINCENZO SILVESTRO Sede: ROMA Registrazione: n: 34429 del 27/07/1987 (n. 63243.1/1988)
  - Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico) - \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
Proprieta` fino al 08/07/1987 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1985 Voltura in atti dal 11/04/1995 Repertorio n.: 5403 Rogante: NOT AURIEMMA VITTO Sede: MARINO Registrazione: n: 50 del 07/01/1986 VENDITA (n. 31503.1/1986)
  - Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico - \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
18/12/1985 fino al
  - Planimetria d'impianto in data 10/10/1966 (subalterno 508 ex 33)
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 509 - Unità immobiliare soppressa dal 12/11/2009
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 protocollo n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/06/2006 protocollo n. RM0734802 in atti dal 14/06/2007 C1-D8 (n. 492308.1/2006) - comprende planimetria catastale in atti del subalterno 509 soppresso
  - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/06/2006 protocollo n. RM0492308 in atti dal 15/06/2006 A/3 E C/6 E FUS.-C/1 (n. 66422.1/2006) - comprende planimetria catastale in atti del subalterno 509 soppresso
  - Situazione degli intestati dal 12/11/2009 - \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
Proprieta` per 1000/1000 fino al 12/11/2009 - DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/11/2009 protocollo n. RM1627650 in atti dal 12/11/2009 Registrazione: Sede: ALL. DOCFA (n. 95791.1/2009)



- Situazione degli intestati dal 15/06/2006 \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*  
Proprieta` per 1/1 fino al 12/11/2009 - DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/06/2006 protocollo n. RM0901404 in atti dal 25/07/2007 Registrazione: Sede: ISTANZA N.901347/2007 (n. 63819.1/2007)
  - Situazione degli intestati dal 15/06/2006 \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*  
Proprieta` per 1/1 fino al 14/05/1995 - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/06/2006 protocollo n. RM0492308 in atti dal 15/06/2006 Registrazione: A/3 E C/6 E FUS.-C/1 (n. 66422.1/2006)
  - Situazione degli intestati dal 14/05/1995 - \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* Proprieta` per 1/2 fino al 15/06/2006 - \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* Proprieta` per 1/2 fino al 15/06/2006 - DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 14/05/1995 protocollo n. RM1060174 in atti dal 19/01/2007 Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 5714.1/2006)
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 32, 81, 82, 83
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 510 ex 79 - Unità immobiliare soppressa dal 12/11/2009 - Indirizzo: VIA PRENESTINA n. 307 n. 315 piano: T interno: 1 scala: E
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 protocollo n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2007 protocollo n. RM0743525 in atti dal 15/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57564.1/2007)
  - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/06/2006 protocollo n. RM0489945 in atti dal 15/06/2006 A/3-C/1 (n. 66228.1/2006) - comprende ultima planimetria catastale in atti del subalterno 510 soppresso - piano terra scala "E" interno 1 ufficio
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 169, 170, 171, 172, 173, 174, 191, 192, 193
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
  - Impianto meccanografico del 30/06/1987
  - Planimetria catastale del 09/12/1966 - Scheda 0904846 - Appartamento interno 1 scala E piano terreno - comprende ultima planimetria catastale in atti del subalterno 79 soppresso
  - Situazione degli intestati dal 12/11/2009 \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* Proprieta` per 1000/1000 fino al 12/11/2009 - DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/11/2009 pro-



tocollo n. RM1627650 in atti dal 12/11/2009 Registrazione: Sede: ALL. DOCFA (n. 95791.1/2009)

- Situazione degli intestati dal 15/06/2006 - \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*  
Proprieta` per 1000/1000 fino al 02/12/1995 - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/06/2006 protocollo n. RM0489945 in atti dal 15/06/2006 Registrazione: A/3-C/1 (n. 66228.1/2006)
- Situazione degli intestati dal 02/12/1995 \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*  
- Proprieta` per 1/1 fino al 12/11/2009 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/12/1995 protocollo n. RM0491043 Voltura in atti dal 15/06/2006 Repertorio n.: 17235 Rogante: NOTAIO FEROLI Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA Volume: 1 n: 5476 del 17/01/1996 COMPRAVENDITA (n. 43962.1/2006)
- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico - \*\*\*\*\* nato \*\*\*\*\*  
Proprieta` per 1000/1000 fino al 15/06/2006
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 511 ex 80 - Unità immobiliare soppressa dal 12/11/2009 - Indirizzo: VIA PRENESTINA n. 307 n. 315 piano: T interno: 2 scala: E
  - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 protocollo n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2007 protocollo n. RM0774418 in atti dal 22/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59916.1/2007)
  - VARIAZIONE del 21/06/2006 protocollo n. RM0507006 in atti dal 21/06/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- RETT. CONSISTENZA (n. 68207.1/2006) - comprende ultima planimetria catastale in atti del subalterno 511 soppresso - piano terra scala "E" interno 2 ufficio
  - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/06/2006 protocollo n. RM0491603 in atti dal 15/06/2006 A/3-A/10 (n. 66361.1/2006) - comprende planimetria catastale non attuale del subalterno 511 soppresso - piano terra scala "E" interno 2 ufficio
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
  - Impianto meccanografico del 30/06/1987
  - Situazione degli intestati dal 12/11/2009 - \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*  
Proprieta` per 1000/1000 fino al 12/11/2009 - DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/11/2009 protocollo n. RM1627650 in atti dal 12/11/2009 Registrazione: Sede: ALL. DOCFA (n. 95791.1/2009)





- Situazione degli intestati dal 15/06/2006 - \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*  
- Proprieta` per 1/1 fino al 12/11/2009 - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/06/2006 protocollo n. RM0491603 in atti dal 15/06/2006 Registrazione: A/3-A/10 (n. 66361.1/2006)
  - Situazione degli intestati dal 02/12/1995 - \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*  
Proprieta` per 1/1 fino al 15/06/2006 - DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/12/1995 protocollo n. RM0491043 Voltura in atti dal 15/06/2006 Repertorio n.: 17235 Rogante: NOTAIO FEROLI Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA Volume: 1 n: 5476 del 17/01/1996 COMPRAVENDITA (n. 43962.1/2006)
  - Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* Proprieta` per 1000/1000 fino al 02/12/1995 - DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 512 - Unità immobiliare soppressa dal 12/11/2009
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 protocollo n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2007 protocollo n. RM0743525 in atti dal 15/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57564.1/2007)
  - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/06/2006 protocollo n. RM0490117 in atti dal 15/06/2006 C/6 E FUS.-C/1 (n. 66244.1/2006)
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 176, 177, 178, 179, 180, 181
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 513 - Unità immobiliare soppressa dal 12/11/2009
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 protocollo n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2007 protocollo n. RM0743525 in atti dal 15/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57564.1/2007)
  - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/06/2006 protocollo n. RM0490186 in atti dal 15/06/2006 C/6 E FUS.-C/1 (n. 66247.1/2006)
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190



- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 527 ex 522 soppresso
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2016 protocollo n. RM0534898 in atti dal 09/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 162038.1/2016) - VIA RICCARDO PITTEI n. 9 n. 11, PRENESTINA DA CIV. 307A - CIV 313 n. 313A piano: S1-T-1
  - VARIAZIONE del 28/09/2015 protocollo n. RM0623779 in atti dal 28/09/2015 DIV. VSI VDE PARZ. DA D/8 A A/3 (n. 187828.1/2015) - VIA RICCARDO PITTEI n. 9 n. 11, PRENESTINA DA CIV. 307A - CIV 313 n. 313A piano: S1-T-1 - comprende planimetria attuale del subalterno 528 e ultime planimetrie catastali in atti dei subalterni 527, 529 e 530 soppressi
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2010 protocollo n. RM0984618 in atti dal 13/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114245.1/2010) - VIA RICCARDO PITTEI n. 9 n. 11, VIA PRENESTINA DA CIV.307 A CIV 315 piano: S1-T-1
  - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 protocollo n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - VIA RICCARDO PITTEI n. 9 n. 11, VIA PRENESTINA DA CIV.307 A CIV 315 piano: S1-T-1 - A richiesta del sottoscritto Esperto stimatore, l'Agazia delle Entrate - Territorio - con nota del 20/02/2019 prot. n. 5652/2019 ha comunicato che non è stato possibile reperire tale documentazione - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 502, 503, 505, 506, 507, 509, 510, 512, 513, 511
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 529 ex 522 soppresso
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2016 protocollo n. RM0534899 in atti dal 09/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 162039.1/2016) - PRENESTINA n. 307 n. 315 piano: 1 interno: 2 scala: B
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - PRENESTINA n. 307 n. 315 piano: 1 interno: 2 scala: B
  - VARIAZIONE del 28/09/2015 protocollo n. RM0623779 in atti dal 28/09/2015 DIV. VSI VDE PARZ. DA D/8 A A/3 (n. 187828.1/2015) - PRENESTINA n. 307 n. 315 piano: 1 interno: 2 scala: B - comprende planimetria attuale del subalterno 528 e ultime planimetrie catastali in atti dei subalterni 527, 529 e 530 soppressi
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2010 protocollo n. RM0984618 in atti dal 13/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114245.1/2010) - VIA RICCARDO PITTEI n. 9 n. 11, VIA PRENESTINA DA CIV.307 A CIV 315 piano: S1-T-1



- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 protocollo n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - VIA RICCARDO PITTEI n. 9 n. 11, VIA PRENESTINA DA CIV.307 A CIV 315 piano: S1-T-1 - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 502, 503, 505, 506, 507, 509, 510, 512, 513, 511
- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 530 ex 522 soppresso
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2016 protocollo n. RM0534899 in atti dal 09/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 162039.1/2016) - PRENESTINA n. 307 n. 315 piano: 1 interno: 1 scala: H
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - PRENESTINA n. 307 n. 315 piano: 1 interno: 1 scala: H
  - VARIAZIONE del 28/09/2015 protocollo n. RM0623779 in atti dal 28/09/2015 DIV. VSI VDE PARZ. DA D/8 A A/3 (n. 187828.1/2015) - PRENESTINA n. 307 n. 315 piano: 1 interno: 1 scala: H - comprende planimetria attuale del subalterno 528 e ultime planimetrie catastali in atti dei subalterni 527, 529 e 530 soppressi
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2010 protocollo n. RM0984618 in atti dal 13/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114245.1/2010) - VIA RICCARDO PITTEI n. 9 n. 11, VIA PRENESTINA DA CIV.307 A CIV 315 piano: S1-T-1
  - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/2009 protocollo n. RM1627919 in atti dal 12/11/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 340350.1/2009) - VIA RICCARDO PITTEI n. 9 n. 11, VIA PRENESTINA DA CIV.307 A CIV 315 piano: S1-T-1 - comprende planimetria catastale attuale dei subalterni 520 e 521, ed ultima planimetria catastale in atti del subalterno 522 soppresso
  - Immobili originari soppressi: foglio 636 particella 268 subalterni 502, 503, 505, 506, 507, 509, 510, 512, 513, 511

Risultano inoltre i seguenti atti di aggiornamento catastale:

Denuncia di variazione del 29/03/1996 prot. n. 30677 - Variazione planimetrica per frazionamento, fusione e diversa distribuzione spazi interni - Variazione della destinazione da magazzino a ufficio e da sottonegozio a negozio - Frazionamento e cambio destinazione d'uso da magazzino a ufficio locali via Prenestina 307-315 scala E interni 1 e 2; fusione e cambio destinazione d'uso da sottonegozio a negozio Via Riccardo PitteI 9-11 Via Prenestina 307/a-313/a; Fusione civico 313-313/a con civico 307/a-311 di Via Prenestina - N. 4 unità immobiliari che variano: partita o protocollo 64133/85 - foglio 636 particella 268 subalterni da 166 a 168; partita o protocollo 105793/90 - foglio 636 particella 268 subalterno 207; partita o protocollo 278331 - foglio 636 particella 268 subalterni 9 e 10 - N. 3 unità immobiliari derivate: foglio 636 particella 268 subalterni da 208, 209 e 210 - Utilità comuni: particella 397





- Comprende la planimetria catastale non attuale delle unità immobiliari soppresse che hanno generato l'attuale subalterno 531 (ex 527 ex 522 ex 509 ex 208-209-210)

Denuncia di variazione del 29/03/1996 prot. n. 30678 - Identificativi catastali: foglio 636 particella 268 subaltern0 211

Denuncia di variazione del 29/03/1996 prot. n. 30679 - Variazione planimetrica per fusione e diversa distribuzione spazi interni - Variazione della destinazione da box auto a negozio - Fusione di box auto e cambio di destinazione d'uso da box auto a negozio, locale B - N. 7 unità immobiliari che variano: partita o protocollo 105793/90 - foglio 636 particella 268 subalterni da 182 a 188 - N. 1 unità immobiliare derivata: foglio 636 particella 268 subaltern0 212 - Utilità comuni: particella 397 - Comprende la planimetria catastale dell'unità immobiliare soppressa subalterno 212

A) Catasto Terreni del Comune di Roma, foglio 636:

- Particella 268

VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/06/1981 in atti dal 26/10/1981 (n. 13940)

Impianto meccanografico del 12/06/1979

- Particella 397

Impianto meccanografico del 12/06/1979

## SINTESI DELLE VARIAZIONI CATASTALI

---

Il complesso immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è il risultato delle numerose variazioni catastali sopra sintetizzate, giunte a seguito di svariati frazionamenti, fusioni, variazioni di destinazione d'uso e diversa distribuzione di spazi interni, salvo altro, ed è costituito da più unità immobiliari fuse insieme, di fatto ed in carenza complessiva di titoli edilizi legittimi, a costituire impropriamente un unico compendio commerciale.

## CONSISTENZA

---

Il lotto oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel comune di Roma, Municipio V ex VI.

Si tratta di un complesso immobiliare sviluppato su tre piani, interrato, terra e primo, con 7 vetrine su Via Prenestina nn. 307/A, 309, 309/A, 311, 311/A, 313, 313/A, accesso pedonale principale di vendita dalla vetrina posta al suddetto civico 311 ed accesso secondario pedonale e carrabile da Via Riccardo Pitteri nn. 9-11.

Il complesso immobiliare è integrato in un edificio condominiale ad uso prevalentemente residenziale, delimitato da Via Prenestina, Via Attilio Hortis, Via Riccardo Pitteri, Viale Ronchi, con accessi pedonali da Via Prenestina nn. 307 e 315, salvo altri.



La struttura è realizzata con elementi portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, solai intermedi e copertura in cemento armato e laterizi.

Ha prevalente destinazione d'uso commerciale (subalterni 531 e 520), a cui sono unite, di fatto ed in carenza complessiva di titoli edilizi legittimi, un'unità immobiliare a destinazione d'uso ufficio (subalterno 521) ed un'unità immobiliare a destinazione d'uso abitazione (subalterno 528).

Il piano interrato è adibito ad ambienti destinati alla ricezione/scorta merci, alla esposizione e vendita delle stesse ed ai servizi annessi all'esercizio commerciale.

I piani terra e primo sono destinati all'esposizione e alla vendita delle merci, nonché a spazi accessori e destinati ad ufficio e magazzino.

Il collegamento verticale fra i tre livelli è reso possibile da una scala interna principale, oltre altre secondarie, nonché da un ascensore.

Sono presenti stigliature, scaffalature e arredi, che non sono oggetto di esecuzione e di vendita, che impediscono il rilievo geometrico esatto e la verifica completa delle componenti edilizie ed impiantistiche.

Il piano interrato è catastalmente diviso fra il subalterno 531, per la maggior parte, e il subalterno 520, per la minor parte.

I subalterni 521 e 528 conservano autonomi ingressi dagli spazi condominiali e sono collegati verticalmente ai subalterni 531 e 520 da scale interne.

Il subalterno 521, destinato all'uso di ufficio (categoria catastale A/10), è attualmente accessibile da una scala interna catastalmente interclusa nel subalterno 531 e collegata al subalterno 521 da un vano porta aperto nel tramezzo divisorio. Il bagno (WC) è ridotto rispetto alla rappresentazione catastale, a seguito di demolizione e spostamento di tramezzi. Non sono stati reperiti titoli edilizi legittimi a sostegno della diversa distribuzione orizzontale e verticale degli spazi interni, della realizzazione della scala di collegamento interno.

Il subalterno 528, destinato all'uso di abitazione (categoria catastale A/3), è attualmente accessibile da una scala interna, catastalmente rappresentata al piano primo del subalterno 531, ma non nel medesimo subalterno 528. Esso è utilizzato come magazzino a servizio dell'esercizio commerciale, sono stati demoliti i tramezzi divisorii fra gli originari vani catastali ed è stato inglobato all'interno l'originario balcone. Non sono stati reperiti titoli edilizi legittimi a sostegno della diversa distribuzione orizzontale e verticale degli spazi interni, della realizzazione della scala di collegamento interno e dell'inglobamento all'interno dell'originario balcone.

È compresa nel lotto la cabina elettrica di trasformazione ARETI S.p.A. (ex ACEA Distribuzione S.p.A.) n. 81355, sita in Roma, Via Riccardo Pitteri n. 9, installata nel locale di proprietà del debitore esecutato distinto in catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 636, particella 268, subalterno 515, su cui grava una servitù perpetua per il collocamento e l'esercizio dei cavi elettrici e delle apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, come di seguito meglio specificato.



La cabina elettrica di trasformazione è un'opera di pubblica utilità facente parte della rete elettrica di distribuzione posta a servizio dei cittadini di Roma Capitale necessaria per il corretto esercizio del servizio pubblico erogato da ARETI S.p.A. Come indicato all'art. 3 dell'atto di asservimento sopra indicato, la cabina "de qua", può essere esercita in media e bassa tensione sia per l'alimentazione dello stabile nel quale è ubicata che per ulteriori utenze situate fuori dello stesso".

Esistono difformità fra lo stato dei luoghi, i titoli edilizi legittimi e la rappresentazione catastale.

Si segnala che una porzione del subalterno 531, sottostante il lastrico solare condominiale al piano terra, allo stato attuale appare inutilizzata e sgombra di arredi commerciali e merci, ed appare evidente un intervento di alleggerimento strutturale delle travi in cemento armato del solaio di copertura.

Il sottoscritto Esperto stimatore evidenzia che ha compreso nel complesso immobiliare il lastrico solare al primo piano prospiciente Via Prenestina. In proposito precisa quanto segue:

- In sede di accesso è stato riferito che il lastrico solare (terrazzo nella planimetria catastale) è area condominiale;
- Nonostante ciò, non sono stati reperiti titoli di proprietà a favore del condominio di Via Prenestina nn. 307-315, odierno creditore precedente, o di terzi estranei a procedimento;
- Per contro, nei titoli di provenienza del complesso immobiliare all'odierno debitore esecutato, reperiti nel corso dell'attività peritale, non risulta esplicitamente menzionato il lastrico solare;
- Tra gli atti ufficiali reperiti nel corso dell'attività peritale, il lastrico solare in questione risulta rappresentato:
  - nelle planimetrie catastali dei subalterni 208, 209 e 210 (variazione del 29/03/1996 prot. n. 30677), 509 (variazione del 15/06/2006 prot. n. RM0734802), 527 (variazione del 28/09/2015 prot. n. 623779) e 531 (variazione del 03/08/2017 prot. n. RM0381169 e del 26/09/2017 prot. n. RM0454517);
  - nell'elaborato grafico allegato alla SCIA presentata al Municipio V ex VI di Roma Capitale il 04/05/2017, prot. CF/74756, nonché nella planimetria catastale del 03/08/2017 prot. n. RM0381169 allegata alla relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2017, trasmessa al Municipio Roma V (ex VI) ed acquisita al protocollo n. CF/2017/0150822;
  - nella sezione BB' rappresentata nel progetto dell'impianto di rilevazione fumi - allarme incendio - datato 11/03/2009, a timbro e firma dell'Ing. Franco Boncio, iscritto nell'albo professionale di Terni al numero A468, allegato alla dichiarazione di conformità n. 4/2009 del 10/11/2009, rilasciata dall'impresa \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
il tutto agli atti del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma, domanda di rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi del 12/11/2009 prot. n. 77907;



- Per quanto sopra esposto, il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che il lastrico solare al primo piano prospiciente Via Prenestina debba intendersi in proprietà dell'odierno debitore esecutato, come porzione dell'attuale subalterno 531 (ex 527 ex 522 ex 509 ex 208-209-210) e, pertanto, rientrare nella stima del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Esiste l'impianto elettrico, con documentazione tecnica in sito.

Esiste l'impianto di rivelazione e segnalazione di incendio.

Esiste l'impianto idrico antincendio.

Sono presenti impianti di condizionamento e/o ventilazione.

Al di sotto della pavimentazione del piano interrato transitano le fognature dell'intero isolato condominiale e nella cinta esterna del complesso immobiliare corrono le intercapedini condominiali, che necessitano entrambe di interventi periodici di manutenzione (usualmente due volte l'anno), con obbligo di accesso e passaggio a favore del condominio.

Sono state acquisite le seguenti dichiarazioni di conformità:

- Dichiarazione di conformità n. 42/2009 del 15/07/2009 - \*\*\*\*\*  
\*\*\* - Impianto di climatizzazione VRF e inverter canalizzato e ricambio aria locali presso negozio \*\*\*\*\*
- Dichiarazione di conformità n. 43/2009 del 15/07/2009 - \*\*\*\*\*  
\*\*\* - Realizzazione di n. 4 zone filtro con esclusione del rivestimento REI 120 delle condotte in lamiera zincata ed esclusione del relativo impianto elettrico ed elettronico a batteria tampone
- Dichiarazione di conformità n. 44/2009 del 15/07/2009 - \*\*\*\*\*  
\*\*\* - Impianto antincendio costituito da n. 9 cassette UNI 45 e un attacco monopompa UNI 70 presso negozio \*\*\*\*\*
- Dichiarazione di conformità n. 04/2009 del 10/11/2009 - \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* - Sistema antincendio - Rilevazione fumi

Non è stata reperita altra documentazione di conformità impiantistica.

Sono stati individuati procedimenti e provvedimenti di prevenzione incendi presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma - Polo Tuscolano 2.

Sono stati individuati procedimenti e provvedimenti presso lo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) di Roma Capitale - Municipio Roma VI

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il complesso immobiliare, allo stato attuale, non è comodamente divisibile.



In futuro, a seguito di lavori di ripristino dello stato edilizio legittimo, i subalterni 521 (categoria catastale A/10) e 528 (categoria catastale A/3) potrebbero essere separati dai subalterni 531 (categoria catastale D/8) e 520 (categoria catastale C/1), e tornerebbero autonomi.

## PROVENIENZA

---

Sussiste continuità nelle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in forza dei seguenti titoli.

Atto del Notaio Giuseppe Feroli 05/03/1993, repertorio n. 19182, raccolta n. 4071, registrato a Roma il 19/03/1993 al n. 10985 serie 1/V, trascritto a Roma il 09/03/1993, registro generale 185662, registro particolare 9851

- Acquirenti: \*\*\*\*\*
- Venditore: \*\*\*\*\*
- Oggetto: porzione immobiliare facente parte del condominio sito in Roma, Via Prenestina numeri civici 307 e 315, e precisamente: intero piano interrato ed annesse rampe con accesso dalla Via Riccardo Pitteri numeri civici 9 e 11, della superficie di circa mq 2809, costituito di 38 boxes per auto, posti macchina ed un magazzino, il tutto formante un unico corpo confinante nell'insieme: con la Via Riccardo Pitteri, col Viale Ronchi, con la Via Prenestina, con la Via Attilio Hortis, salvo altri
- Identificativi catastali: Foglio 636, particella 268, subalterni dal 169 a 207 compresi (già censito nel NCEU del Comune di Roma alla partita 1609001, foglio 636, particelle 268 subalterni 1 e 397, a seguito della denuncia di variazione registrata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma il 21/12/1990 al n. 105793 di protocollo, occorsa per dar conto dell'intervenuto frazionamento dell'originario unico locale
- Certificato di abitabilità n. 567 del 08/05/1959
- La ristrutturazione dell'intero locale per la sua suddivisione, è stata eseguita in conformità alla concessione edilizia n. 1050/C del 02/11/1988 e successiva variante n. 879/C del 27/07/1992, i cui lavori sono stati iniziati il 05/11/1988 e terminati il 18/12/1992
- Vincoli condominiali: Verbale di deposito di regolamento di condominio agli atti del Notaio Emanuele Arra di Roma del 01/01/1957, repertorio n. 3222, trascritto a Roma il 30/10/1957 al n. 51894 di formalità
- Provenienza:
  - Atto ricognitivo ricevuto dal Notaio Maria Claudia Andrini di Roma il 21/05/1992, repertorio n. 2676;
  - Atto di incorporazione a rogito del Notaio Maria Claudia Andrini di Roma del 06/05/1992, repertorio n. 2659



- Atto di incorporazione a rogito del Notaio Fernando Mammucari di Roma del 28/12/1979, repertorio n. 79919
- Atto a rogito del Notaio Aurelio Cinque di Roma del 03/03/1970, repertorio n. 329320 (due negozi in Roma, Via Prenestina n.ri 307/A e 309 [nota: in visura catastale Foglio: 636 Particella: 268 Sub.: 1 graffata a particella 397])

Atto di incorporazione a rogito del Notaio Maria Claudia Andrini di Roma del 06/05/1992, repertorio n. 2659, registrato a Roma il 22/05/1992 al n. 26451, e successivo atto ricognitivo ricevuto dal medesimo Notaio Andrini il 21/05/1992, repertorio n. 2676, registrato a Roma il 22/05/1992 al n. 26450, trascritto a Roma il 27/05/1992 al n. 26260 di formalità

- Società incorporante: \*\*\*\*\*
- Società incorporata: \*\*\*\*\*

Atto a rogito del Notaio Giuseppe Feroli di Roma del 02/12/1991, repertorio n. 17235, raccolta n. 3718, registrato a Roma il 07/12/1991, trascritto a Roma il 09/12/1991, registro generale n. 100098, registro particolare n. 56632

- Acquirenti: \*\*\*\*\*
- Venditore: \*\*\*\*\* in regime di separazione dei beni; \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in regime di separazione dei beni
- Acquisto dal signor \*\*\*\*\* :
- la quota di 1/2 della nuda proprietà dei due locali terranei e contigui fra loro, distinti con i numeri civici 307/A e 309, confinanti nell'insieme: con la Via Prenestina, con l'androne di accesso del condominio civico 307 della Via Prenestina, con il locale civico 309/A della Via Prenestina, con il cortile condominiale, salvo altri;
- La porzione immobiliare al primo piano della scala E già costituente l'appartamento interno 5, confinante: con il vano scale E, con le unità immobiliari già costituenti l'interno 4 della stessa scala E e l'interno 1 della scala H, con i muri perimetrali verso i cortili condominiali per due lati, salvo altri
  - Identificativi catastali: Foglio 636, particella 268, subalterni 163 e 167 (così risultante a seguito degli accorpamenti e mutamenti di destinazione d'uso registrati con la variazione catastale registrata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma il 07/08/1985 al n. 64133, già censito alla partita 272328, foglio 636, particella 268, subalterno 4; particella 268, subalterno 5; partita 202110, foglio 636, particella 268, subalterno 83; particella 268, subalterno 81; particella 268, subalterno 82)



- Identificativi catastali dell'intero locale risultante dall'accorpamento anche delle altre porzioni immobiliari contigue: Foglio 636, particella 268, subalterni 163, 164, 165, 166, 167, 168
  - Millesimi condominiali: 73,710 millesimi si riferiscono ai civici 307/A e 309 e 123,652 millesimi si riferiscono alla porzione immobiliare già costituente l'interno 5
- Acquisto dal signor \*\*\*\*\* :
- La porzione immobiliare al piano primo della scala H, già costituente l'appartamento interno 1, confinante: con il vano scale H, con la unità immobiliari già costituente l'interno 5 della stessa scala E, con i muri perimetrali verso i cortili condominiali per due lati, salvo altri
    - Identificativi catastali: Foglio 636, particella 268, subalterni 168 (così risultante a seguito degli accorpamenti e mutamenti di destinazione d'uso registrati con la variazione catastale registrata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma il 07/08/1985 al n. 64133, già censito alla partita 202110, foglio 636, particella 268, subalterno 135; particella 268, subalterno 81; particella 268, subalterno 82)
    - Identificativi catastali dell'intero locale risultante dall'accorpamento anche delle altre porzioni immobiliari contigue: Foglio 636, particella 268, subalterni 163, 164, 165, 166, 167, 168
    - Millesimi condominiali: 118,679 millesimi
- Certificato di abitabilità n. 39 dell'11/01/1958
- L'immobile è stato oggetto di interventi edilizi che ne hanno mutato la destinazione d'uso e determinato l'accorpamento, a seguito dei quali è stata presentata domanda di sanatoria alla XV Ripartizione del Comune di Roma in data 03/10/1985, prot. n. 56042, per la quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria il 03/07/1986, n. 45/S. Per le porzioni immobiliari in oggetto non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 28/02/1985 n. 47
- Provenienza:
- Atto a rogito del Notaio Renato Armati di Roma del 09/12/1976, repertorio n. 41712 (appartamento in Roma, Via Prenestina n. 315 posto al primo piano della scala H, distinto con il numero interno 1)
  - Atto a rogito del Notaio Emanuele Arra di Roma del 23/04/1971, repertorio n. 20952 appartamento in Roma, Via Prenestina n.ri 307 e 315, posto al primo piano della scala E, distinto con il numero interno 5)



- Atto a rogito del Notaio Emanuele Arra di Roma del 25/03/1970, repertorio n. 19873 (due negozi in Roma, Via Prenestina n.ri 307/A e 309; acquirenti: \*\*\*\*\* per la nuda proprietà; \*\*\*\*\* per l'usufrutto)

Atto del Notaio Giuseppe Feroli 05/11/1991, repertorio n. 17146, raccolta n. 3686, registrato a Roma il 22/11/1991, trascritto a Roma 1 il 12/11/1991, registro generale 90542, registro particolare 50974

- Acquirente:

- \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* partita IVA \*\*\*\*\*

- Venditori:

- \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*

- coniugi in regime di comunione legale dei beni

- Acquisto dal signor \*\*\*\*\* :

- negozio terraneo distinto con il numero civico 311, costituito di un unico vano, confinante: con il cortile condominiale, con i negozi distinti con i civici trecentonove A e trecentoundici A, con la via Prenestina, salvo altri;
- porzione immobiliare al piano terra, già costituente l'appartamento interno uno della scala E, costituito di due vani ed accessori, confinante: con l'androne di accesso e con il vano scala E, con il cortile condominiale, con l'appartamento del portiere, salvo altri;
  - Identificativi catastali: Foglio 636, particella 268, subalterni 165 (così risultante dall'accorpamento delle altre porzioni immobiliari contigue a seguito degli accorpamenti e mutamenti di destinazione d'uso registrati con la variazione catastale registrata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma il 07/08/1985 al n. 64133, già censito alla partita 278329, foglio 636, particella 268, subalterno 7; particella 268, subalterno 79
  - Identificativi catastali dell'intero locale risultante dall'accorpamento anche delle altre porzioni immobiliari contigue: Foglio 636, particella 268, subalterni 163, 164, 165, 166, 167, 168, via Prenestina n.ri 307, 307/A, 309, 309/A, 311, 315, piani terra e primo, scale B, E, H
  - Millesimi condominiali: 200,858 millesimi si riferiscono alle unità immobiliari alienate





- Acquisto dalla signora\*\*\*\*\* :
- negozio terraneo distinto con il numero civico 309/A, costituito di un unico vano, confinante: con il cortile condominiale, con i negozi civici trecentonove e trecentoundici, con la via Prenestina, salvo altri
- negozio terraneo distinto con il numero civico 311/A, costituito di un vano con servizio, confinante: con il cortile condominiale, con il locale civici trecentotredici e trecentotredici/A, con la via Prenestina, con il locale civico trecentoundici, salvo altri
- porzione immobiliare al piano terra già costituente l'appartamento interno due della scala E, costituito di due vani ed accessori, confinante: con l'androne di accesso e con il vano scala E, con il cortile condominiale, con l'appartamento del portiere, salvo altri
- l'usufrutto dei due locali terranei e contigui fra loro, distinti con i numeri civici 307/A e 309, confinanti nell'insieme: con la via Prenestina, con l'androne di accesso del condominio civico trecentosette della via Prenestina, con il locale civico trecentonove/A della via Prenestina, con il cortile condominiale, salvo altri
  - Identificativi catastali: Foglio 636, particella 268, subalterni 164 e 163 (così risultante dall'accorpamento delle altre porzioni immobiliari contigue a seguito degli accorpamenti e mutamenti di destinazione d'uso registrati con la variazione catastale registrata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma il 07/08/1985 al n. 64133, già censito alla partita 202110, foglio 636, particella 268, subalterno 6; partita 278330, foglio 636, particella 268, subalterno 8; partita 278346, foglio 636, particella 268, subalterno 80; partita 202110, foglio 636, particella 268, subalterno 4; particella 268, subalterno 5)
  - Identificativi catastali dell'intero locale risultante dall'accorpamento anche delle altre porzioni immobiliari contigue: Foglio 636, particella 268, subalterni 163, 164, 165, 166, 167, 168
  - Millesimi condominiali: 155,542 millesimi si riferiscono ai civici 309/A, 311/A e all'interno due della scala E; 73,710 millesimi si riferiscono ai civici 307/A, 309
- Certificato di abitabilità n. 39 dell'11/01/1958
- L'immobile è stato oggetto di interventi edilizi che ne hanno mutato la destinazione d'uso e determinato l'accorpamento, a seguito dei quali è stata presentata domanda di sanatoria alla XV Ripartizione del Comune di Roma in data 03/10/1985, prot. n. 56042, per la quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria il 03/07/1986, n. 45/S. Per le porzioni immobiliari in oggetto non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 28/02/1985 n. 47



- Provenienza:

- Atto a rogito del Notaio Emanuele Arra di Roma del 25/03/1970, repertorio n. 19873 (due negozi in Roma, Via Prenestina n.ri 307/A e 309; acquirenti: \*\*\*\*\* per la nuda proprietà; \*\*\*\*\* per l'usufrutto)
- Atto a rogito del Notaio Emanuele Arra di Roma del 09/03/1968, repertorio n. 17596 (negozi terraneo in Roma, Via Prenestina n. 311/A)
- Atto a rogito del Notaio Giuseppe Pietromarchi di Roma del 27/02/1962, repertorio n. 15425 (negozi terraneo in Roma, Via Prenestina n. 309/A)
- Atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Emanuele Arra di Roma del 22/11/1961, repertorio n. 8299 (negozi terraneo in Roma, Via Prenestina n. 311)
- Atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Emanuele Arra di Roma del 09/10/1961, repertorio n. 8107 (al signor \*\*\*\*\* : appartamento interno 1 al piano terra della scala E; alla signora \*\*\*\*\* : appartamento interno 2 al piano terra della scala E; entrambi gli appartamenti facenti parte del fabbricato in Roma, Via Prenestina n.ri 307 e 315)

Atto a rogito del Notaio Giuseppe Feroli di Roma del 30/09/1991, repertorio n. 17012, raccolta n. 3651, registrato a Roma il 15/10/1991, trascritto a Roma 1 il 04/10/1991, registro generale n. 80748, registro particolare n. 45278

- Acquirenti: \*\*\*\*\*
- Venditore: \*\*\*\*\*
- Oggetto: Unità immobiliari in Roma, facenti parte del condominio di Via Prenestina numeri civici 307 e 315, e precisamente:
  - la quota di 1/2 dei due locali terranei e contigui fra loro, distinti con i numeri civici 307/A e 309, confinanti nell'insieme: con la Via Prenestina, con l'androne di accesso del condominio civico 307 della Via Prenestina, con il locale civico 309/A della Via Prenestina, con il cortile condominiale, salvo altri;
  - Le porzioni immobiliari al primo piano già costituenti gli appartamenti interni 2 della scala B, 3 e 4 della scala E, formanti un unico corpo confinante nell'insieme: con il vano scale B, con i muri perimetrali verso i cortili condominiali per due lati, con il vano scale E, salvo altri
- Identificativi catastali: Foglio 636, particella 268, subalterni 163 e 166 (così risultante a seguito degli accorpamenti e mutamenti di destinazione d'uso registrati con la variazione catastale registrata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma il 07/08/1985 al n. 64133, già censito alla partita 272328, foglio 636,



particella 268, subalterni 4 e 5; partita 202110, foglio 636, particella 268, subalterno 32; particella 268, subalterno 81; particella 268, subalterno 82)

- Identificativi catastali dell'intero locale risultante dall'accorpamento anche delle altre porzioni immobiliari contigue: Foglio 636, particella 268, subalterni 163, 164, 165, 166, 167, 168
- Millesimi condominiali: 73,710 millesimi si riferiscono ai civici 307/A e 309 di cui alla precedente lettera a); 327,560 millesimi si riferiscono ai tre appartamenti al primo piano descritti alla precedente lettera b)
- Certificato di abitabilità n. 39 dell'11/01/1958
- L'immobile è stato oggetto di interventi edilizi che ne hanno mutato la destinazione d'uso e determinato l'accorpamento, a seguito dei quali è stata presentata domanda di sanatoria alla XV Ripartizione del Comune di Roma in data 03/10/1985, prot. n. 56042, per la quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria il 03/07/1986, n. 45/S. Per le porzioni immobiliari in oggetto non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 28/02/1985 n. 47
- Provenienza:
  - Atto a rogito del Notaio Iride Maymone di Roma del 15/03/1983, repertorio n. 13281 (appartamento al primo piano della scala B, distinto con l'interno 2, dell'edificio in Via Prenestina n.ri 307 e 315)
  - Atto a rogito del Notaio Emanuele Arra di Roma del 16/04/1973, repertorio n. 23349 (cessione in permuta dell'appartamento al primo piano della scala E, distinto con l'interno 3, dell'edificio in Via Prenestina n.ri 307 e 315)
  - Atto a rogito del Notaio Emanuele Arra di Roma del 25/03/1970, repertorio n. 19873 (due negozi in Roma, Via Prenestina n.ri 307/A e 309; acquirenti: \*\*\*\*\* per la nuda proprietà; \*\*\*\*\* per l'usufrutto)
  - Atto a rogito del Notaio Emanuele Arra di Roma del 24/11/1967, repertorio n. 17185 (Appartamento al primo piano della scala E, distinto con l'interno quattro, facente parte del Condominio in Roma, Via Prenestina n.ri 307 e 315)

Atto a rogito del Notaio Vittorio Auriemma di Roma del 10/07/1989, repertorio n. 25463, raccolta n. 3970, trascritto a Roma 1 il 04/08/1989, registro generale n. 77617, registro particolare n. 44814

- Acquirenti: \*\*\*\*\*
- Venditore: \*\*\*\*\* , coniugato in regime di separazione dei beni; quanto venduto è bene personale



- Oggetto: Porzione di fabbricato in Via Prenestina n. 307, e precisamente l'appartamento posto al piano primo distinto con il numero interno 3 della scala B, composto da due camere ed accessori e due balconi, confinante con appartamento interno 4 scala C, cortile, appartamento interno 2 scala A, ascensore scala B, scala B
- Identificativi catastali: Partita 202110, foglio 636, particella 268, subalterno 33, variato con la scheda presentata il 17/12/1985 registrata al n. 128482
- Per le difformità apportate all'originale progetto di costruzione, è stata presentata in data 11/12/1985 al Comune di Roma domanda di sanatoria protocollata al n. 29303 ed è stato effettuato il pagamento dell'oblazione (cfr. allegato "A" all'atto)
- Provenienza:
  - Atto a rogito del Notaio Vittorio Auriemma di Roma del 18/12/1985, repertorio n. 5403, registrato ad Albano Laziale il 07/01/1986 al n. 50, trascritto a Roma 1 il 10/01/1986, al n. 3671 di formalità

Atto a rogito del Notaio Vittorio Auriemma di Roma del 01/07/1988, repertorio n. 20056, raccolta n. 3197, registrato a Roma Ufficio Atti Pubblici il 15/07/1988 al n. 33815, serie 1/V, trascritto a Roma 1 il 19/07/1988, reg. gen. 64241, reg. part. 38637

- Acquirenti:\*\*\*\*\*
- Venditore:\*\*\*\*\*
- Oggetto: Porzione di fabbricato facente parte del fabbricato sito in Roma, alla Via Prenestina, civici numero 307 e 315, e precisamente:
  - appartamento posto al piano primo, distinto con il numero interno 2 della scala "A", composto di tre camere, ingresso, corridoio-disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e balcone, a confine con appartamento interno 3 della scala "B", appartamento interno 3 della scala "A", Via Attilio Hortis, salvo altri
- Identificativi catastali: Partita 202110, foglio 636, particella 268, subalterno 17, variato con la scheda presentata il 17/12/1985 registrata al n. 128482

Atto a rogito del Notaio Iride Maymone di Roma del 15/03/1983, repertorio n. 13281, registrato a Roma il 30/03/1983 al n. 14914, serie 1/A, trascritto a Roma il 18/03/1983 al n. 15072 di formalità

- Acquirenti:\*\*\*\*\*
- Venditore:\*\*\*\*\*
- Oggetto: appartamento al primo piano della scala B, distinto con l'interno 2, dell'edificio in Via Prenestina n.ri 307 e 315



Atto di incorporazione a rogito del Notaio Fernando Mammucari di Roma del 28/12/1979, repertorio n. 79919, registrato a Roma il 11/01/1980 al n. 689 vol. 2516, trascritto a Roma il 28/04/1980 al n. 22841 di formalità

- Società incorporante: \*\*\*\*\*
- Società incorporata: \*\*\*\*\*

Atto a rogito del Notaio Renato Armati di Roma del 09/12/1976, repertorio n. 41712, registrato a Roma il 22/12/1976 al n. 12756, vol. 3830, trascritto a Roma il 05/01/1977 al n. 530 di formalità

- Acquirenti: \*\*\*\*\*
- Venditore: \*\*\*\*\*
- Oggetto: appartamento in Roma, Via Prenestina n. 315 posto al primo piano della scala H, distinto con il numero interno 1

Atto a rogito del Notaio Emanuele Arra di Roma del 16/04/1973, repertorio n. 23349, registrato a Roma il 03/05/1973 al n. 8176 vol. 3357, trascritto a Roma il 18/04/1973 al n. 26762 di formalità

- Acquirenti: \*\*\*\*\*
- Venditore: \*\*\*\*\*
- Oggetto: cessione in permuta dell'appartamento al primo piano della scala E, distinto con l'interno 3, dell'edificio in Via Prenestina n.ri 307 e 315

Atto a rogito del Notaio Emanuele Arra di Roma del 23/04/1971, repertorio n. 20952, registrato a Roma il 28/04/1971 al n. 7096 vol. 2880, trascritto a Roma il 24/04/1971 al n. 27138 di formalità

- Acquirenti: \*\*\*\*\*
- Venditore: \*\*\*\*\*
- Oggetto: appartamento in Roma, Via Prenestina n.ri 307 e 315, posto al primo piano della scala E, distinto con il numero interno 5

Atto a rogito del Notaio Emanuele Arra di Roma del 25/03/1970, repertorio n. 19873, registrato a Roma il 07/04/1970 al n. 5707 vol. 2654, trascritto a Roma il 26/03/1970 al n. 19607 di formalità

- Acquirenti: \*\*\*\*\* per la nuda proprietà;  
\*\*\*\*\* per l'usufrutto
- Venditore: \*\*\*\*\*
- Oggetto: due negozi in Roma, Via Prenestina n.ri 307/A e 309



Atto a rogito del Notaio Aurelio Cinque di Roma del 03/03/1970, repertorio n. 329320, registrato a Roma il 13/03/1970 al n. 4235 vol. 2640, trascritto a Roma il 06/03/1970 al n. 14864 di formalità

- Acquirenti: \*\*\*\*\*
- Venditore: \*\*\*\*\*
- Oggetto: due negozi in Roma, Via Prenestina n.ri 307/A e 309 [nota: in visura catastale Foglio: 636 Particella: 268 Sub.: 1 graffata a particella 397]

Atto a rogito del Notaio Emanuele Arra di Roma del 09/03/1968, repertorio n. 17596, registrato a Roma il 15/03/1968 al n. 4532, vol. 2261, trascritto a Roma il 12/03/1968 al n. 16644 di formalità

- Acquirenti: \*\*\*\*\*
- Venditore: \*\*\*\*\*
- Oggetto: negozio terraneo in Roma, Via Prenestina n. 311/A

Atto a rogito del Notaio Emanuele Arra di Roma del 24/11/1967, repertorio n. 17185, registrato a Roma il 27/11/1967, trascritto a Roma il 27/11/1967 al n. 62660 di formalità

- Acquirenti: \*\*\*\*\*
- Venditore: \*\*\*\*\*
- Oggetto: Appartamento al primo piano della scala E, distinto con l'interno quattro, facente parte del Condominio in Roma, Via Prenestina n.ri 307 e 315

Atto a rogito del Notaio Giuseppe Pietromarchi di Roma del 27/02/1962, repertorio n. 15425, registrato a Roma il 14/03/1962 al n. 9713, trascritto a Roma il 28/02/1962 al n. 10208 di formalità

- Acquirenti: \*\*\*\*\*
- Venditore: \*\*\*\*\*
- Oggetto: negozio terraneo in Roma, Via Prenestina n. 309/A

Atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Emanuele Arra di Roma del 22/11/1961, repertorio n. 8299, registrato a Roma il 24/11/1961 al n. 18917, vol. D, trascritto a Roma il 25/11/1961 al n. 49226 di formalità

- Assegnatario: \*\*\*\*\*
- Assegnante: \*\*\*\*\*
- Oggetto: negozio terraneo in Roma, Via Prenestina n. 311



Atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Emanuele Arra di Roma del 09/10/1961, repertorio n. 8141, registrato a Roma il 23/10/1961 al n. 24011, trascritto a Roma il 25/10/1961 ai nn. 43801 di formalità

- Assegnatari:\*\*\*\*\*
- Assegnante:\*\*\*\*\*
  
- Oggetto: Porzione di fabbricato facente parte del fabbricato sito in Roma, alla Via Prenestina, civici numero 307 e 315, e precisamente: appartamento posto al piano primo, distinto con il numero interno 2 della scala "A", composto di tre camere, ingresso, corridoio-disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e balcone, a confine con appartamento interno 3 della scala "B", appartamento interno 3 della scala "A", Via Attilio Hortis, salvo altr

Atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Emanuele Arra di Roma del 09/10/1961, repertorio n. 8107, registrato a Roma il 18/10/1961 al n. 22565, trascritto a Roma il 22/10/1961 ai nn. 43288 e 43289 di formalità

- Assegnatari: coniugi \*\*\*\*\*
- Assegnante:\*\*\*\*\*
  
- Oggetto: al signor \*\*\*\*\* : appartamento interno 1 al piano terra della scala E; alla signora \*\*\*\*\* : appartamento interno 2 al piano terra della scala E; entrambi gli appartamenti facenti parte del fabbricato in Roma, Via Prenestina n.ri 307 e 315

## LA CABINA ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE ARETI SPA

In relazione alla cabina elettrica di trasformazione ARETI SpA (ex ACEA Distribuzione SpA) n. 81355, realizzata all'interno dell'unità immobiliare identificata al subalterno 515, si relaziona quanto segue.

Nell'ambito della DIA prot. 12081 del 03/03/2009 - Municipio Roma VI - sono state comprese, tra le altre, le opere di trasferimento della superficie utilizzata dall'ACEA Illuminazione Privata all'interno del locale negozio indicato nella pianta ante operam con la dicitura "01C" sub 504, realizzate secondo le indicazioni tecniche rilasciate dall'ACEA Illuminazione Privata, nota prot. 127 del 29/01/2009.

Il locale di nuova costruzione è stato adibito a servizio esclusivo dell'ACEA stessa, la quale utilizzerà il vano sia per l'alloggiamento degli impianti tecnologici necessari per l'attività commerciale, che a supporto delle utenze pubbliche nel territorio municipale.

In risposta ad apposita richiesta del sottoscritto Esperto stimatore, ARETI SpA, Ingegneria e Sviluppo Unità Patrimonio e Servizi Generali, con nota prot. n. 0015978/21 del 04/03/2021, avente ad oggetto "cabina elettrica di trasformazione sita in Roma via Riccardo Pitteri, 9", ha trasmesso la documentazione in suo possesso, costituita dall'atto di asseveramento Notaio Pietro Mazza del 10/02/2010, rep. 111001/40465, trascritto in Conser-



vatoria dei Registri immobiliari Roma 1, reg. gen. 20238, reg. part. 10784, presentazione n. 445 del 24/02/2010, relativo al locale distinto in catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 636, particella 268, subalterno 515.

ARETI SpA riferisce: "La cabina elettrica di trasformazione sita in Roma via Riccardo Pitteri, 9 identificata con il n. 81355 è un'opera di pubblica utilità facente parte della rete elettrica di distribuzione posta a servizio dei cittadini di Roma Capitale necessaria per il corretto esercizio del servizio pubblico erogato da areti S.p.a. Come indicato all'art. 3 dell'atto di asservimento sopra indicato, la cabina "de qua", può essere esercita in media e bassa tensione sia per l'alimentazione dello stabile nel quale è ubicata che per ulteriori utenze situate fuori dello stesso".

L'atto è trascritto sinteticamente in estratto come segue.

- Atto di asservimento Notaio Pietro Mazza del 10/02/2010 rep. 111001/40465, registrato a Roma 5 - Ufficio delle Entrate - in data 23/02/2010 al n. 3724, serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 24/02/2010, Reg. gen. 20238, Reg. par. 10784 - Costituzione servitù di elettrodotto con locale da adibire a cabina di trasformazione.

- Contraenti:

- \*\*\*\*\*  
" , con unico socio, con sede in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle \*\*\*\*\*  
Imprese di Roma: \*\*\*\*\* , nella persona del suo Amministratore Unico e  
Legale Rappresentante signor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
;
- "ACEA Distribuzione - S.p.A.", Direzione Operazioni, con sede in Roma (RM), Piazzale Ostiense n. 2, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma: 05816611007 (in seguito denominata per brevità ACEA); in persona del sottoscritto Presidente del Consiglio di Amministrazione Ing. \*\*\*\*\*

- Estratto:

- PREMesso - che la Concedente ha chiesto all'ACEA la predisposizione degli impianti per la fornitura di energia elettrica allo stabile di sua proprietà, ubicato in Roma, Via Riccardo Pitteri civ. n. 9, su terreno distinto in Catasto al foglio n. 636, particella n. 268, sub. 515;
- che la costruzione di tali impianti si rende necessaria per l'esecuzione di un piano di lavori che prevede l'installazione di conduttori elettrici in media e bassa tensione, altorché di apparecchiature per la trasformazione e la distribuzione dell'energia stessa;
- che ragioni di carattere tecnico ed antinfortunistico consigliano di mantenere queste ultime, in un locale sito nel terreno di cui sopra, permanentemente idoneo per gli usi e i fini specificati all'art. 3 seguente;
- che le parti hanno raggiunto l'accordo.





- Tutto ciò premesso, fra le parti si conviene e si stipula i quanto segue:
- Art. 1) La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto.
  - Art. 2) La Concedente costituisce a favore dell'ACEA servitù perpetua per il collocamento e l'esercizio dei cavi elettrici e delle apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica da installarsi in un locale di un solo vano, delle dimensioni interne di m. 5,60 per m. 3,60, alto m. 3,00 che dichiara essere di sua proprietà, sito in Roma, Via Riccardo Pitteri civ. n. 9. Il personale dell'ACEA avrà libero accesso, in qualunque momento, al sopracitato locale dalla Via Riccardo Pitteri civ.n. 9 e per il passaggio dei macchinari verrà usato il medesimo ingresso a cui si accede dalla medesima Via. Il suddetto locale presenta le seguenti caratteristiche tecniche: è adeguatamente impermeabilizzato secondo la tecnica corrente; è munito di idoneo pozzetto per lo smaltimento di eventuali acque di raccolta, convogliate opportunamente al pozzetto stesso; l'areazione è assicurata da due aperture opportunamente protette internamente ed esternamente da ferratelle fornite dall'ACEA; le pareti ed il soffitto sono rivestite di intonaco civile fratazzato stretto e tinteggiato; l'accesso del personale avviene tramite una porta metallica fornita dall'ACEA, posta in opera 2 filo esterno del muro ed apribile verso l'esterno; il pavimento è realizzato in battuto di cemento bocciardato di conveniente spessore in modo da sopportare un carico massimo di 1500 kg/mq; la struttura portante consente la possibilità di formare cunicoli per la posa di cavi elettrici alla profondità massima di cm 30.
  - L'ubicazione del locale, oggetto della presente servitù, il percorso, per accedervi, e il cunicolo, per il passaggio delle condutture elettriche, sono rappresentati in tratteggi vari nella planimetria che si allega sotto la lettera "a" al presente atto, di cui forma parte integrante e sostanziale.
  - La servitù, costituita con il presente atto, si estende anche e con i caratteri ad essi proprie, al percorso ed al cunicolo, costruito a cura e spese della parte concedente, per i cavi elettrici, come rappresentato nella planimetria anzidetta e con patto espresso di inamovibilità per il cunicolo, e per le condutture stesse, salvo il consenso dell'ACEA.
  - Art. 3) L'ACEA occuperà il locale e si servirà di esso per impiantarvi ed esercitarvi liberamente una cabina elettrica di trasformazione e di smistamento cavi a media e bassa tensione, al fine di fornire l'energia elettrica allo stabile di cui sopra, ubicato nel terreno di proprietà della concedente, e per alimentare eventuali utenze situate fuori della proprietà della parte concedente (solo se prevista BT);
  - Art. 4) Per il passaggio delle condutture elettriche la parte Concedente mette a disposizione dell'ACEA una striscia di terreno della larghezza di m. 1,00 e della lunghezza di circa m. 1,00, che nell'acclusa planimetria figura tracciata con segno continuo in nero; la predetta striscia sarà dal proprietario mantenuta libera da ogni e qualsiasi opera o piantagione che possa, a giudizio dell'ACEA pregiudicare l'esercizio delle condutture elettriche, renderne difficoltosa la manu-



tenzione e costituire pericolo per la pubblica incolumità.

- Art. 5) Per sé e per i successori ed aventi causa, la parte Concedente si impegna a garantire il libero esercizio della cabina, delle condutture suddette ed il passaggio del personale ed i macchinari nella forma e nei modi stabiliti dalla legge ed a garantire all'ACEA e suoi successori ed aventi causa, la inamovibilità di detto impianto. Tuttavia, qualora per esigenze derivanti della esecuzione di nuove costruzioni, di ristrutturazione dello stabile ove è ubicato il locale adibito a cabina elettrica di trasformazione, strade o impianti di interesse regolarmente approvate dalle competenti Autorità, venisse a determinarsi incompatibilità con la attuale ubicazione della cabina 0 delle condutture elettriche, l'ACEA, su richiesta dell'interessato, provvederà ad effettuare lo spostamento della cabina o delle condutture stesse sempre sul fondo di proprietà della parte concedente. Le spese occorrenti per la esecuzione dello spostamento saranno a carico del richiedente lo spostamento stesso.
- Art. 6) La servitù come sopra costituita, è convenuta ed accettata per tutto il tempo in cui l'ACEA, o chi per esso, terrà in esercizio la cabina e gli impianti sopra descritti.
- Art. 7) Gli impianti elettrici rimarranno sempre di proprietà dell'ACEA, la quale avrà la facoltà di sostituirli in tutto o in parte, di potenziarli, di modificarli e compiere qualsiasi opera che riterrà, a Suo insindacabile giudizio, necessario per il loro buon funzionamento; a tale scopo il personale dell'ACEA, o dallo stesso incaricato, avrà il libero accesso alla proprietà interessata agli impianti.
- Art. 8) L'ACEA s'impegna a provvedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria della parte interna del locale, mentre restano a carico della parte concedente le spese relative alla manutenzione straordinaria del locale, nonché qualsiasi altro onere derivante dalla proprietà del locale stesso (imposte, tasse, spese di condominio, ecc.).
- Art. 9) L'ACEA a titolo di corrispettivo della servitù sopra descritta e per tutta la durata della stessa secondo quanto stabilito dall'Art. 6 versa, contestualmente alla firma del presente atto, la somma di Euro 0,50 (zero euro e cinquanta centesimi) UNA TANTUM alla parte concedente, la quale accetta e rilascia ampia e definitiva quietanza a saldo.
- Art. 10) A cura e carico della Concedente il presente contratto sarà trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma, il cui Conservatore le parti autorizzano all'adempimento delle formalità per ogni migliore effetto di legge, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il complesso immobiliare risulta condotto in locazione in base a contratto sottoscritto in data 28/04/2017, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Roma 1 in data 08/06/2017 al n. 9801 serie 3T - in data antecedente il pignoramento repertorio 67031 del 18/12/2017, trascritto il 01/02/2018, reg. gen. 11822, reg. part. 8500. Il contratto risulta opponibile alla procedura.

- locatore: \*\*\*\*\*
- conduttore \*\*\*\*\*
- Durata: 6 anni con inizio dal 1°/05/2017, rinnovabile per altri 6 anni in caso di mancata disdetta da dare dodici mesi prima della scadenza del contratto (prima scadenza 30/04/2023)
- Canone di locazione: €/annui 240.000,00 + IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di €/mese 20.000,00 + IVA; per il primo anno il canone viene determinato in €/annui 24.000,00 + IVA pari ad €/mese 2.000,00 + IVA; aggiornamenti annuali come per legge - Canone di locazione totale nei 6 anni: € [24.000,00 + (240.000,00 x 5)] = € 1.224.000,00 + IVA
- Deposito cauzionale: € 40.000,00, da versare all'inizio del secondo anno o frazionatamente nel corso di tale anno
- Oggetto: complesso immobiliare a destinazione commerciale costituito dai locali ad uso negozi siti ai civici 307/A, 309, 309/A, 311, 311/A, 313, 313/A di Via Prenestina - Via Riccardo Pitteri, civici 9-11, in Roma, con sovrastanti locali al piano primo e sottostante porzione immobiliare costituita dal piano interrato avente accesso anche da Via Riccardo Pitteri, 9-11, tutti collegati tra loro con scala interna ed ascensore, locale iscritto in catasto di Roma al foglio 636 particella 268 subalterno 527 (in fase di rettifica a seguito del ripristino a commerciale di due unità immobiliari residenziali al primo piano)
- Estratto delle condizioni contrattuali:
  - in considerazione degli interventi di ristrutturazione in corso di esecuzione al piano interrato ed al piano primo, gli stessi ambienti risultano attualmente non agibili sotto il profilo igienico sanitario allo svolgimento dell'attività commerciale da parte del conduttore \*\*\*\*\* , per cui la disponibilità all'esercizio dell'attività risulta essere momentaneamente solo il piano terra;
  - il fallimento dell'attività commerciale del precedente conduttore ha lasciato il locale in cattive condizioni di manutenzione e commercialmente sviato;
  - è interesse di entrambe le parti riattivare il locale per un futuro positivo delle rispettive attività;
  - le parti vogliono impegnarsi per ridare una giusta immagine ed il giusto valore all'immobile ed all'attività commerciale e sono disposte all'uopo a necessari sacrifici;



- La \*\*\*\*\* ha chiesto di avere la facoltà di sublocare in tutto o in parte il locale e/o cedere il contratto di locazione a terzi;

Il canone di locazione determinato in base al suddetto contratto di locazione registrato all' Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Roma 1 in data 08/06/2017 al n. 9801 serie 3T - è stato pignorato dall' Agenzia delle Entrate - Riscossione - mediante atto di pignoramento di fitti o pigioni, registro cronologico n. 181 del 28/11/2017, notificato a mezzo PEC, registro cronologico nn. 182 e 183 del 12/02/2018.

- Codice identificativo del fascicolo: 97/2017/1059921
- Codice identificativo della procedura esecutiva: 09720172620000172008
- Debitore esecutato: \*\*\*\*\* Unipersonale
- Terzo: \*\*\*\*\* in forza del contratto registrato in data 08/05/2017
- Debito totale: € 394.482,61, comprensivo degli interessi di mora e compensi di riscossione calcolati alla data del 28/11/2017, nonché accessori di legge, oltre interessi e compensi di riscossione maturandi al dì del pagamento

Successivamente il contratto di locazione sottoscritto in data 28/04/2017, registrato all' Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Roma 1 in data 08/05/2017 al n. 9801 serie 3T - è stato modificato con scrittura privata sottoscritta in data 25/04/2018, registrata all' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma 1 in data 26/04/2018 al n. 3589 serie 3 - in data successiva al pignoramento repertorio 67031 del 18/12/2017, trascritto il 01/02/2018, reg. gen. 11822, reg. part. 8500. Il contratto NON risulta opponibile alla procedura.

- locatore: \*\*\*\*\*
- conduttore \*\*\*\*\*
- Durata: 6 anni con inizio dal 1°/05/2017, rinnovabile per altri 6 anni in caso di mancata disdetta da dare dodici mesi prima della scadenza del contratto
- Canone di locazione:
  - Dal 1°/05/2018 al 30/04/2019 € /annui 24.000,00 + IVA pari ad € /mese 2.000,00 + IVA;
  - Dal 1°/05/2019 al 30/04/2020 € /annui 36.000,00 + IVA pari ad € /mese 3.000,00 + IVA;
  - Dal 1°/05/2020 € /annui 48.000,00 + IVA pari ad € /mese 4.000,00 + IVA;
  - Per ogni successivo anno di locazione il canone sarà soggetto ad incremento ISTAT nella misura massima di legge;
  - Canone di locazione totale nei 6 anni: € [24.000,00 + 36.000 + (48.000,00 x 4)] = € 252.000,00 + IVA



- Estratto delle condizioni contrattuali:

- Per unanime considerazione delle parti, il valore commerciale dell'immobile, in area periferica di scarso pregio, è sempre stato fortemente condizionato dalla concorrenza di due fattori: l'ampiezza della superficie del locale e l'esistenza di una autorizzazione amministrativa di vendita per tale ampia superficie, autorizzazione acquisita in passato, sostenendo gravosi costi per ristrutturazioni, impianti, adeguamenti e variazioni urbanistiche, oggi probabilmente non più acquisibile ex novo alla luce delle nuove caratteristiche ambientali richieste;
- Il locale era rientrato nella disponibilità del locatore a seguito del fallimento del precedente pluridecennale locatario, cui era seguito un lungo periodo sfitto durante il quale si era cercato invano di vendere o rilocare l'immobile;
- La porzione interrata del bene costituente oltre l'80% dell'intera superficie aveva subito un parziale crollo del soffitto sovrastante che ne aveva comportato la parziale interdizione all'uso;
- A decorrere dal 1°/05/2020 alla \*\*\*\*\* è riservata la facoltà di disdetta anticipata del contratto previo preavviso di mesi 6.

Dalla dichiarazione per voltura presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma, prot. n. 0055188 del 22/10/2015, rif. pratica VVF n. 28773 - 4464/TUSC, risulta che precedentemente il complesso immobiliare era già locato alla medesima società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, in forza di contratto di affitto di azienda Repertorio 18376 del 02/10/2015.

Con provvedimento del 28/12/2021, il Giudice Raffaele Russo ha revocato il precedente provvedimento del 03/09/2019, con cui il Giudice Federica D'Ambrosio, nel corso della procedura R.G. 216/2018 aveva autorizzato la modifica del contratto di locazione con canone ridotto a € 2.000,00 mensili, oltre IVA, ed ha disposto che la conduttrice \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* fosse tenuta al pagamento, in favore della procedura, del canone mensile di € 20.000,00 pattuito dalle parti nel contratto di locazione stipulato in data 28/04/2017, registrato l'08/06/2017.

Il 09/03/2023, con nota protocollata in pari data al numero 46830, il sottoscritto esperto stimatore ha chiesto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale III di Roma, di conoscere l'esistenza di eventuali contratti di locazione stipulati dai debitori eseguiti, nonché il conseguente accesso agli atti mediante visura e copia, anche informatica, aventi ad oggetto gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, senza ricevere sinora risposta.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il complesso immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricade nella parte di città identificata come segue:

Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2:

Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio:

- Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani

Tavola B - Beni paesaggistici

- Aree urbanizzate

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Nel corso della presente attività peritale sono stati individuati i titoli edilizi di seguito elencati.

Progetto prot. 25357/1954 - Riferito al **fabbricato condominiale**

Licenza edilizia n. 589 del 04/04/1955 - Riferita al **fabbricato condominiale**

Variante approvata con parere favorevole della Commissione edilizia del 09/10/1958 e dal Sindaco con nota n. 42429 del 17/10/1958 - Riferita al **BENE N° 1**

Dichiarazione di abitabilità n. 39 dell'11/01/1959 - Domanda n. 36379/57 (n. 8 piani fuori terra) - Riferita al **fabbricato condominiale**

Dichiarazione di abitabilità n. 567 del 08/05/1959 - Domanda n. 1855/58 (piano interrato) - Riferita al **fabbricato condominiale**

Domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 11/12/1985 prot. n. 29303, allegata all'atto a rogito del Notaio Vittorio Auriemma di Roma del 10/07/1989, repertorio n. 25463, raccolta n. 3970, relativa all'appartamento posto alla scala B, piano primo, interno 3 - Riferita al **BENI N° 1-5**

Concessione edilizia in sanatoria n. 45/S del 03/07/1986, pratica 56042/1985 per la regolarizzazione della destinazione d'uso commerciale del piano 1 - Sanatoria per accorpamento appartamenti interni 3-4-5 scala E, appartamento interno 1 scala H e appartamento interno 2 scala B, al negozio esistente con conseguente cambio di destinazione d'uso da appartamento a negozio, nonché all'accorpamento di due locali magazzino adiacenti - Riferita al **BENI N° 1-5**



Concessione edilizia n. 1050/C del 02/11/1988 prot. n. 54525/1988, rilasciata alla società \*\*\*\*\* per interventi edilizi nel piano interrato - Riferita ai **BENI N° 1-2-5**

Concessione edilizia n. 879/C del 27/07/1992 prot. 3293/1990, rilasciata alla società \*\*\*\*\* per variante in corso d'opera a locale interrato destinato a box auto con parziale cambio di destinazione a cantina di negozio - Rilasciata a seguito di atto d'obbligo per destinazione d'uso dei locali al piano interrato al servizio dell'edificio, Notaio Andrini rep. 2502 del 23/12/1991 - Riferita ai **BENI N° 1-2-5**

Concessione edilizia in sanatoria n. 133550 del 24/09/1998, prot. n. 15899 del 16/02/1995 - Riferita ai **BENI N° 1-5**

Concessione edilizia in sanatoria n. 133553 del 24/09/1998, prot. n. 15894 del 16/02/1995 - Riferita ai **BENI N° 1-5**

Concessione edilizia in sanatoria n. 133554 del 24/09/1998, prot. n. 15898 del 16/02/1995 - Riferita ai **BENI N° 1-5**

Concessione edilizia in sanatoria n. 155483 del 25/01/1999, prot. n. 10749 del 11/12/1985

Concessione edilizia in sanatoria n. 210968 del 10/01/2000 - pratica 00/12604 del 13/02/1995, per la regolarizzazione della destinazione d'uso commerciale del locale "B" nel piano S1 - Autorizza la destinazione commerciale per mq 471,00 in Via Riccardo Pitteri n. 9-11 - Riferimento accatastamento effettuato e depositato con il n. 30679/96 - Con prot. 21733 del 17/04/1996 è stato depositato l'allegato costituito dal "Progetto cambio di destinazione d'uso da box auto a negozio locale "B" Via Riccardo Pitteri, 9-11", a timbro e firma dell'Ing. Francesco Trimarchi, n. 1424 dell'Ordine di Catanzaro - Contiene, tra l'altro, riferimenti alla domanda di ampliamento media struttura di vendita da m1 750 a mq 999, settore non alimentare, esercizio sito in Roma, Via Prenestina n. 311, presentata da \*\*\*\*\* al Comune di Roma Dipartimento VIII Politiche del Commercio e dell'Artigianato - Sportello Unico dell'Impresa - II^ Unità Organizzativa - Ufficio Medie Strutture di Vendita e Coordinamento Esercizi di Vicinato - in data 05/04/2006, prot. n. 34984 - Riferita ai **BENI N° 1-2-5**

Concessione edilizia in sanatoria n. 227743 del 19/04/2000 - pratica 00/12611 del 13/02/1995, per la regolarizzazione della destinazione d'uso commerciale di parte del locale "C" (piani S1-T-1), nella porzione posta al piano S1 - Autorizza la destinazione commerciale per mq 550,00 in Via Prenestina n. 307-313a - Riferimento accatastamento effettuato e depositato con il n. 30677/96 - Riferita ai **BENI N° 1-2-5**

DIA prot. 21386 del 24/05/2001 - Riferita ai **BENI N° 1-2-5**

Via Riccardo Pitteri nn. 9-11 piano S1 lett. B (negozio)

Comunicazione fine lavori del 17/01/2002 prot. n. 2180



Concessione edilizia in sanatoria n. 264431 del 27/07/2001 - pratica 00/23403 del 22/02/1995, per la regolarizzazione della destinazione d'uso ufficio scala "E" interno 1 piano terra - Riferita ai **BENI N° 3-4**

Concessione edilizia in sanatoria n. 264433 del 27/07/2001 - pratica 00/23390 del 22/02/1995, per la regolarizzazione della destinazione d'uso ufficio scala "E" interno 2 piano terra - Riferita ai **BENI N° 3-4**

DIA prot. 12081 del 03/03/2009 - Municipio Roma VI - Riferita ai **BENI N° 1-2-5**

Progetto: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, opere edili ed impianti tecnologici, art. 3 comma 1, lettere a), b), c) D.Lgs. 380/2001

Locali a destinazione d'uso commerciale C1 ed uffici A10

Via Prenestina 307, 307/A, 309, 309/A, 311, 311/A, 313, 313/A - Via Riccardo Pitteri nn. 9-11.

Certificato di conformità dei lavori e comunicazione di ultimazione dei lavori presentati in data 13/11/2009 prot. n. 61397

Contiene nota ACEA del 29/01/2009 prot. 000127 - Riferimento: richiesta preventivo del 13/11/2008 n. 470508400

Comprende, tra le altre, le opere di trasferimento della superficie utilizzata dall'ACEA Illuminazione Privata all'interno del locale negozio indicato nella pianta ante operam con la dicitura "01C" sub 504, realizzate secondo le indicazioni tecniche rilasciate dall'ACEA Illuminazione Privata, nota prot. 127 del 29/01/2009. Il locale di nuova costruzione sarà a servizio esclusivo dell'ACEA stessa, la quale utilizzerà il vano sia per l'alloggiamento degli impianti tecnologici necessari per l'attività commerciale, che a supporto delle utenze pubbliche nel territorio municipale

Nuovi Tipi prot. 58836 del 30/10/2009 - Municipio Roma VI

Concessione edilizia in sanatoria n. 350294 dell'11/04/2012 - Domanda di condono edilizio n. 12597 del 13/02/1995, per la regolarizzazione della destinazione d'uso commerciale del locale "A" del piano S1 - catasto fabbricati foglio 636 particella 268 subalterno 512 - superficie 349,82 - Riferita ai **BENI N° 1-2**

SCIA prot. CF/52327 del 19/07/2012 - Integrazione prot. CF/2685 dell'11/01/2013 - Riferita al **BENE N° 1**

Appartamento Via Prenestina 307 scala C piano 1 interno 4

Comunicazione inizio lavori del 23/01/2014 prot. n. 10946

Fine lavori in data 18/05/2013

Ripristino ad abitazione ed opere interne





SCIA prot. CF/52332 del 19/07/2012 - Integrazione prot. CF/2679 dell'11/01/2013  
- SCIA in variante prot. CF/18531 del 04/02/2014 - Riferita al **BENE N° 1**

Appartamento Via Prenestina 307 scala A piano 1 interno 2

Comunicazione inizio lavori del 10/05/2013 prot. n. 36917

Comunicazione fine lavori del 10/03/2014 prot. n. 40831 - fine lavori in data 25/02/2014

Ripristino ad appartamento, SCIA precedente, diversa distribuzione spazi interni, chiusura loggia con grate e vetrate

SCIA prot. CF/52338 del 19/07/2012 - Integrazione prot. CF/2687 dell'11/01/2013  
- Variante 15/05/2014 prot. 79801 - Riferita al **BENE N° 1**

Appartamento Via Prenestina 307 scala B piano 1 interno 3

Comunicazione inizio lavori del 18/02/2014 prot. n. 27927

Comunicazione fine lavori del 27/05/2014 prot. n. 88752 - fine lavori in data 22/05/2014

Ripristino appartamento e diversa distribuzione di spazi interni

SCIA prot. CF/100150 del 12/06/2014 - Riferimenti precedenti: SCIA prot. CF/52338 del 19/07/2012 - Variante 15/05/2014 prot. 79801 - Riferita al **BENE N° 1**

Appartamento Via Prenestina 307 scala B piano 1 interno 3

Identificazione catastale: catasto fabbricati foglio 636 particella 268 subalterno 526

Comunicazione fine lavori del 19/06/2014 prot. n. 103613 - fine lavori in data 14/06/2014

Piccole opere murarie

SCIA prot. 89693 del 26/05/2015 - Riferita al **fabbricato condominiale**

Richiedente: Amministratore condominiale

Riparazione porzione di solaio tra la copertura dei locali al piano seminterato ad uso commerciale ed il terrazzo al piano terra ad uso condominiale

Identificazione catastale: catasto fabbricati foglio 636 particella 268

Procedimento presso la Regione Lazio: posizione n. 22507/D - Attestato di deposito per autorizzazione all'inizio lavori prot. 2014/0000541054 - Comunicazione inizio lavori del 20/04/2016 prot. 2016/0000207309 - Il sottoscritto Esperto stimatore ha chiesto accesso agli atti alla Regione Lazio, Assessorato alle infrastrutture, enti locali e politiche abitative, Direzione Re-



gionale Infrastrutture e Politiche Abitative, con PEC del 15/04/2019, in attesa di riscontro

SCIA prot. CF 129800 del 04/08/2015 - Riferita al **BENE N° 1**

Manutenzione straordinaria in Via Prenestina 307 scale E/H/B piano T-1 interni 1-2 - catasto fabbricati foglio 636 particella 268 subalterno 522

Ripristino area ufficio del piano terra scala E interno 2 ad appartamento e di due aree commerciali scale B ed H ad appartamento con conseguente frazionamento - Ripristino stato e destinazione d'uso originale residenziale di n. 3 unità immobiliari, due al piano primo, e precisamente una avente accesso dalla scala B interno 1, l'altra dalla scala F interno 1, una al piano terra avente accesso dalla scala E interno 1

SCIA presentata al Municipio V ex VI di Roma Capitale il 04/05/2017, prot. CF/74756 - Comunicazione di fine lavori del 17/07/2017, certificato di collaudo emesso l'11/08/2017 e variazione catastale del 03/08/2017 prot. n. RM0381169, trasmessi al Municipio Roma V (ex VI) ed acquisiti al protocollo n. CF/2017/0150822 - Riferita al **BENE N° 1**

Immobile sito in Roma, Via Prenestina n. 311, piani T-1

Identificativi catastali: Foglio 636, particella 268, subalterni 527, 529, 530 Le opere consistono nel ripristino e nell'accorpamento a locale commerciale dei due appartamenti siti al primo piano scala B-H - Ripristino dei due appartamenti al piano primo in negozio ed accorpamento col restante locale commerciale

Risultano istruiti i seguenti titoli edilizi non rilasciati:

Domanda di condono edilizio n. 0/576888 del 2004, per la regolarizzazione della destinazione d'uso commerciale del locale "01 B" del piano S1 - Identificativi catastali: Foglio 636, particella 268, subalterno 503, piano S1, interno B, Via Riccardo Pitteri nn. 9-11 - mq 200,00 - Riferita ai **BENI N° 1-2**

Risulta lettera di notifica n. 2013/45152 del 17/06/2013 notificata il 12/07/2013

Risultano pagati € 31.099,90

Pronta per il ritiro previo pagamento dei seguenti oneri, interessi e diritti, salvo attualizzazione, errori e/o omissioni:

- € 49.587,80 per oneri rateizzati
- € 235,57 per interessi rateizzazione
- € 76,94 per interessi ritardato pagamento
- € 568,02 per diritti



- € 50.468,33 da versare complessivamente

Domanda di condono edilizio n. 0/576908 del 2004, per la regolarizzazione della destinazione d'uso commerciale del locale "01 A" del piano S1 - Identificativi catastali: Foglio 636, particella 268, subalterno 502, piano S1, interno A, Via Riccardo Pitteri nn. 9-11 - mq 200,00 - Riferita ai **BENI N° 1-2**

Risulta lettera di notifica n. 2013/54675 del 22/07/2013 notificata il 13/08/2013

Risultano pagati € 31.100,40

Pronta per il ritiro previo pagamento dei seguenti oneri, interessi e diritti, salvo attualizzazione, errori e/o omissioni:

- € 49.599,80 per oneri rateizzati
- € 235,60 per interessi rateizzazione
- € 76,94 per interessi ritardato pagamento
- € 568,02 per diritti
- € 50.480,36 da versare complessivamente

Domanda di condono edilizio n. 0/576921 del 2004, per la regolarizzazione della destinazione d'uso commerciale del locale "01 C" del piano S1 - Identificativi catastali: Foglio 636, particella 268, subalterno 504, piano S1, interno C, Via Riccardo Pitteri nn. 9-11 - mq 150,00 - Riferita ai **BENI N° 1-2-5**

Risultano le seguenti comunicazioni del Comune di Roma: lettera di notifica n. 2013/45150 del 17/06/2013 notificata il 12/07/2013; lettera di notifica prot. n. 89089 del 03/12/2013; lettera di conferma di esattezza dei calcoli relativi agli oneri concessori connessi, prot. n. QI/176136 del 02/11/2015

Risultano pagati € 23.325,00

Pronta per il ritiro previo pagamento dei seguenti oneri, interessi e diritti, salvo attualizzazione, errori e/o omissioni:

- € 37.195,60 per oneri rateizzati
- € 176,70 per interessi rateizzazione
- € 57,69 per interessi ritardato pagamento
- € 568,02 per diritti
- € 37.998,01 da versare complessivamente



Domanda di condono edilizio n. 0/576932 del 2004, per la regolarizzazione della destinazione d'uso commerciale del locale "01 D" del piano S1 - Identificativi catastali: Foglio 636, particella 268, subalterno 505, piano S1, interno D, Via Riccardo Pitteri nn. 9-11 - mq 160,00 - Riferita ai **BENI N° 1-2**

Risulta lettera di notifica n. 2013/45152 del 17/06/2013 notificata il 12/07/2013

Risultano pagati € 25.004,40

Pronta per il ritiro previo pagamento dei seguenti oneri, interessi e diritti, salvo attualizzazione, errori e/o omissioni:

- € 39.878,00 per oneri rateizzati
- € 189,42 per interessi rateizzazione
- € 61,85 per interessi ritardato pagamento
- € 568,02 per diritti
- € 40.697,29 da versare complessivamente

Domanda di condono edilizio n. 0/576944 del 2004, per la regolarizzazione della destinazione d'uso commerciale del locale "01 E" del piano S1 - Identificativi catastali: Foglio 636, particella 268, subalterno 506, piano S1, interno E, Via Riccardo Pitteri nn. 9-11 - mq 160,00 - Riferita ai **BENI N° 1-2**

Risulta lettera di notifica n. 2013/45154 del 17/06/2013 notificata il 12/07/2013

Risultano pagati € 25.035,51

Pronta per il ritiro previo pagamento dei seguenti oneri, interessi e diritti, salvo attualizzazione, errori e/o omissioni:

- € 39.927,60 per oneri rateizzati
- € 189,66 per interessi rateizzazione
- € 61,95 per interessi ritardato pagamento
- € 568,02 per diritti
- € 40.747,23 da versare complessivamente

Con nota prot. QI 2022/48679 l'Ufficio Condono Edilizio ha comunicato che la pratica n.576944 con QI 41193 e' sospesa in attesa di documentazione, poiché la documentazione richiesta non e' presente nella pratica.



Domanda di condono edilizio n. 0/576961 del 2004, per la regolarizzazione della destinazione d'uso commerciale del locale "01 F" del piano S1 - Identificativi catastali: Foglio 636, particella 268, subalterno 507, piano S1, interno F, Via Riccardo Pit-teri nn. 9-11 - mq 100,00 - Riferita ai **BENI N° 1-2**

Risulta lettera di notifica n. 2013/45156 del 17/06/2013 notificata il 12/07/2013

Risultano pagati € 15.550,00

Pronta per il ritiro previo pagamento dei seguenti oneri, interessi e diritti, salvo attualizzazione, errori e/o omissioni:

- € 24.799,80 per oneri rateizzati
- € 117,80 per interessi rateizzazione
- € 38,47 per interessi ritardato pagamento
- € 304,77 per diritti
- € 25.260,84 da versare complessivamente

Per i suddetti titoli edilizi non ancora rilasciati, ma pronti per il ritiro, alla data del 30/04/2019 risultavano da versare complessivamente per oneri, interessi e diritti € 245.652,06.

Con istanze del 12/03/2022, protocolli 41187 e 41188, del 13/03/2022, protocolli 41188, 41189, 41192 e 41193, il sottoscritto Esperto stimatore ha rinnovato l'accesso ad eventuali atti endoprocedimentali, comunicazioni di improcedibilità, determinazioni dirigenziale di rigetto, concessioni edilizie e certificati di agibilità, relativi ai suddetti titoli edilizi in sanatoria non ancora rilasciati (domande di condono edilizio nn. 0/576888, 0/576908, 0/576921, 0/576932, 0/576944, 0/576961 del 2004).

Con istanze via PEC del 05/08/2022, acquisita il 10/08/2022 al prot. QI/2022/0136920, del 11/03/2023, acquisita il 14/03/2023 al prot. QI/2023/0045846, in attesa di riscontro, il sottoscritto Esperto stimatore ha sollecitato all'Amministrazione di Roma Capitale gli accessi agli atti protocolli 41187 e 41188 del 12/03/2022, e protocolli 41188, 41189, 41192 e 41193 del 13/03/2022, al momento senza esito.

#### PROCEDIMENTI INDIVIDUATI PRESSO IL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI ROMA

A seguito di accesso agli atti effettuato in data 21/01/2019 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma - Polo di Prevenzione Incendi di Tuscolano 2 - ha permesso di identificare, tra gli altri, i seguenti procedimenti e provvedimenti, elencati in ordine cronologico inverso:

Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio prot. n. 0003513 del 21/01/2016, rif. pratica VVF n. 28773 - 4464/TUSC - Dichiarazione di assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in preceden-



za segnalato con il CPI del 29/04/2010, prot. n. 29654

Dichiarazione per voltura prot. n. 0055188 del 22/10/2015, rif. pratica VVF n. 28773 - 4464/TUSC - Dichiarazione di subentro a seguito di contratto di affitto di azienda rep. 18376 del 02/10/2015

Certificato di prevenzione incendi rilasciato il 29/04/2010, prot. n. 29654, fascicolo n. 28773 - 4463/TUSC, con scadenza 24/02/2016, dal quale risultano: n. 2 idranti UNI 45, n. 1 attacco autopompa VVF UNI 70, impianto rilevazione incendi e segnalazione, luci d'emergenza, pulsante allarme antincendio, n. 33 estintori di capacità estinguente 34A - 233BC

Domanda di rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi del 12/11/2009 prot. n. 77907

Parere di conformità favorevole con prescrizioni, rilasciato il 06/07/2009, prot. n. 46933, fascicolo n. 4464/TUSC - 28773 per vendita al minuto di generi di abbigliamento e relativi accessori, avente una superficie lorda superiore a 400 mq. Attività individuata al Punto "87" del D.M. 16/02/1982

Parere di conformità favorevole con prescrizioni, rilasciato il 27/11/2001, prot. n. 191-225, fascicolo n. 5471/Tusc

Parere di conformità favorevole con prescrizioni, rilasciato il 07/09/1994, prot. n. 153307, fascicolo n. 5471/Tusc

Dal parere di conformità favorevole con prescrizioni, rilasciato il 06/07/2009, prot. n. 46933, fascicolo n. 4464/TUSC - 28773, si evince che ai fini della normativa antincendio i locali sono suddivisi in più compartimenti, con la nomenclatura delle lettere dell'alfabeto:

- A. il compartimento "A" denominato "area esposizione e vendita n. 1" della superficie di vendita pari a 2.420 mq con altezza minima di 3,30 m, si sviluppa su tre piani (interrato, piano terra, primo piano);
- B. Al piano interrato vi è un altro compartimento denominato "B" costituito da un'area esposizione e vendita n. 2" della superficie di vendita pari a 220 mq con altezza minima di 4,00 m.
- C. Sempre al piano interrato vi è il compartimento denominato "C" costituito dal locale ricevimento e scorta merci per mq 140, con altezza media di 3,30.
- D. Il compartimento "D" è dedicato ad uffici e servizi annessi all'attività con superficie di mq 260 ed un'altezza di m 3,30.
- E. La cabina ACEA è contenuta in un compartimento denominato "E" di 16 mq. Detta cabina risulta catastalmente identificata al subalterno 515 della particella 268.



## ALTRI PROCEDIMENTI

---

In relazione all'impianto di sollevamento (ascensore) installato all'interno del complesso immobiliare sito in Roma, Via Prenestina nn. 307/A-313, piani S1-T-1:

- In data 03/01/2019, con sollecito in data 05/02/2019, ha chiesto all'Amministrazione di Roma Capitale, Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana, U.O. Impianti Tecnologici, di conoscere l'esistenza e lo stato di procedimenti, nonché l'accesso agli atti, relativi all'ascensore. Allo stato in cui scrive;
- In data 05/04/2019 ha chiesto alla società \*\*\*\*\* , che risulta manutentrice dell'impianto di sollevamento, dalle targhette collocate al suo interno, la trasmissione del libretto d'impianto e le certificazioni di verifiche periodiche semestrali e biennali relative all'ascensore installato all'interno del complesso immobiliare sito in Roma, Via Prenestina nn. 307/A-313, piani S1-T-1, in catasto fabbricati al foglio 636, particelle 268 e 397 vari subalterni, in proprietà alla Società \*\*\*\*\* ed adibito ad attività commerciale.

In relazione all'esercizio dell'attività commerciale del complesso immobiliare sito in Roma, Via Prenestina nn. 307/A-313, piani S1-T-1:

- Il debitore esecutato ha trasmesso:
  - la Determinazione Dirigenziale di Roma Capitale, Dipartimento Attività Economico-Produttive, Formazione-Lavoro, Unità Organizzativa S.U.A.P., del 27/01/2011 n. 238, recante "Presa d'atto del possesso dei requisiti oggettivi, esercizio sito in Roma, Via Prenestina 307, autorizzato con Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 2066 del 13 agosto 2009 alla rimodulazione e ampliamento da mq 750 a mq 1740, settore non alimentare, di cui mq 1272 piano interrato, mq 166 piano terra, mq 302 piano primo", con cui è stato disposto, tra l'altro, di rilasciare, nel rispetto del modello ministeriale approvato ai sensi del comma 5, art. 10, D.Lgs. 114/98, il titolo amministrativo per l'ampliamento della superficie di vendita dell'esercizio sito in Roma, Via Prenestina 311 - Superficie complessiva dell'esercizio (compresa la superficie adibita ad altri usi) mq 2500;
  - la Determinazione Dirigenziale di Roma Capitale, Dipartimento VIII, Politiche per il Commercio e le Attività Produttive, II Unità Organizzativa, del 13/08/2009 n. 2066, recante "Rilascio autorizzazione amministrativa alla \*\*\*\*\* per rimodulazione e ampliamento della superficie di vendita, da mq 750 a mq 1740, settore non alimentare, di cui mq 1272 piano interrato, mq 166 piano terra, mq 302 piano primo, esercizio sito in Roma, Via Prenestina 307, piano interrato, piano terra, piano primo", con cui è stato disposto, tra l'altro, di autorizzare la \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* alla rimodulazione e ampliamento della superficie di vendita da mq 750 a mq 1740 settore non alimentare, di cui mq 1272 piano interrato, mq 166 piano terra, mq 302 piano primo, della media struttura di vendita sita in Roma, Via Prenestina 307 come da planimetrie prot. n. QH/21017 del 23 marzo 2009;
- In data 03/01/2019 il sottoscritto Esperto stimatore ha chiesto all'Amministrazione di Roma Capitale, Dipartimento Sviluppo Economico Attività Produttive e Agricoltura, Unità Organizzativa S.U.A.P., di conoscere l'esistenza e lo stato di procedimenti, nonché l'accesso agli atti, relativi al complesso immobiliare adibito ad attività commerciale



(commercio al minuto di abbigliamento);

- In data 03/01/2019 ha chiesto alla ASL Roma 2, UOC Servizio per la Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro (SPRESAL), di conoscere l'esistenza e lo stato di procedimenti, nonché l'accesso agli atti, relativi all'attività commerciale svolta nel complesso immobiliare. In occasione dell'accesso agli atti, effettuato il 28/02/2019, non sono stati reperiti provvedimenti pregiudizievoli;

All'esito dei suddetti accessi agli atti, il sottoscritto esperto stimatore ha reperito, tra gli altri, i seguenti atti:

- Autorizzazione n. 261 del 10/12/1990 - "In deroga all'art. 8 del D.P.R. 303 del 19/03/1956, si autorizza la Ditta \*\*\*\*\* ad adibire i locali siti in Roma, Via Prenestina n. 307/A - 309 - 309/A - 311 - 311/A - 313 - 313/A a ..... [spazio non compilato];
- Autorizzazione n. 5176 del 29/01/2010 - "In deroga all'art. 65 del D.Lgs. 81 del 09/04/2008, si autorizza la Ditta \*\*\*\*\* ad adibire i locali siti in Via Prenestina dal n. 307 al 313 - 313 a all'attività di vendita al minuto di generi di abbigliamento e relativi accessori"

Dalla relazione di sopralluogo effettuato in data 23/12/2009 dall'Ufficiale di Polizia Giudiziaria, ai fini della deroga all'art. 65 del D.Lgs. n. 81/2008, si estrae quanto segue: <sup>8</sup>

- A) "Trattasi di locale interrato rispondente alle planimetrie allegate;
- B) Il locale è strutturato su tre livelli di quali: livello stradale e rialzato adibiti ad esposizione e vendita al minuto generi abbigliamento, il locale interrato per il quale è fatta richiesta di deroga viene adibita ad esposizione, vendita e piccola sartoria riparazione con annessa zona uffici; il locale interrato per il quale è fatta richiesta di deroga viene adibito ad esposizione, vendita e piccola sartoria riparazione con annessa zona uffici;
- C) Il locale è stato completamente ristrutturato e non vengono evidenziate in nessun ambiente tracce di umidità;
- D) L'illuminazione è idonea;

<sup>8</sup> Il presente paragrafo è integrato da questo periodo in poi, a seguito delle "seconde" osservazioni del creditore procedente, inviate al sottoscritto esperto stimatore.

D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 - Testo unico sulla sicurezza sul lavoro - Art. 65 - Locali sotterranei o semisotterranei:

1. È vietato destinare al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei.
2. In deroga alle disposizioni di cui al comma 1, possono essere destinati al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei, quando ricorrano particolari esigenze tecniche. In tali casi il datore di lavoro provvede ad assicurare idonee condizioni di aerazione, di illuminazione e di microclima.
3. L'organo di vigilanza può consentire l'uso dei locali chiusi sotterranei o semisotterranei anche per altre lavorazioni per le quali non ricorrono le esigenze tecniche, quando dette lavorazioni non diano luogo ad emissioni di agenti nocivi, sempre che siano rispettate le norme del presente decreto legislativo e si sia provveduto ad assicurare le condizioni di cui al comma 2.





- E) L'aerazione all'interno dei locali è garantita da impianto di immissione sussidiario come da relazione tecnica allegata;
- F) La ditta è in possesso di DIA relativa alla richiesta di certificato prevenzione incendi;

Per quanto sopra si ritiene di poter esprimere parere favorevole".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il Condominio di Via Prenestina 307-315 è amministrato in base al regolamento depositato agli atti del Notaio Emanuele Arra di Roma con verbale del 01/01/1957, repertorio n. 3222, trascritto a Roma il 30/10/1957 al n. 51894 di formalità, reperito attraverso l'Amministrazione Condominiale.

Esiste il fascicolo di fabbricato per l'accertamento della consistenza statico-funzionale presentato il 13/12/2004, prot. n. 75768, e validato in pari data, prot. n. 75781.

In seguito ha trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1, in data 08/07/2019 al Registro particolare n. 56834, il pignoramento contro la società \*\*\*\*\* quota di 1/1 della proprietà del locale negozio sito in Comune di Roma, riportato nel Catasto dei fabbricati del Comune di Roma, al Foglio 636 Particella 268 Subalterno 531, oggetto dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 216/18.

A richiesta del sottoscritto Esperto stimatore, l'amministrazione del condominio di Via Prenestina n. 307/315, creditore procedente nella presente esecuzione immobiliare, ha trasmesso l'estratto conto relativo alle unità immobiliari di competenza di \*\*\*\*\* , da cui risultava, alla data del 21/04/2022, un importo totale dovuto di € 148.843,45.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria di euro 9.000.000,00 (nove milioni) iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1 in data 2 luglio 2010 - Registro Particolare 19273 Registro Generale 81582 - Pubblico ufficiale Mazza Pietro Repertorio 111466/40844 del 01/07/2010 - A favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - \*\*\*\*\* - per € 9.000.000,00 di cui € 4.500.000,00 per sorte capitale - Durata anni 20.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Roma Circostrizione di Roma 1 in data 30 gennaio 2017 al n. 1949 del Registro Particolare ed al n. 10414 del Registro Generale, per la complessiva somma di euro 130,000,00, di cui per capitale euro 62.464,07, a favore del \*\*\*\*\*  
 - \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* ed a carico della \*\*\*\*\*  
 con sede in Roma - Gravante sull'immobile



censito al catasto urbano del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 516, Negozi e botteghe (C1), Via Riccardo Pitteri 9/11.

- Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Roma Circostrizione di Roma 1 in data 3 ottobre 2017 al Registro Particolare n. 76796 ed al Registro Generale n. 112834 - A favore \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* - Gravante sull'immobile censito al catasto urbano del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 516, Negozi e botteghe (C1), Via Riccardo Pitteri 9/11.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Roma Circostrizione di Roma 1 in data 10 ottobre 2017 al Registro Particolare n. 21056 e al Registro Generale n. 116624, per la complessiva somma di euro 190.000,00, di cui per capitale euro 156.619,67, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma società cooperativa, con sede in Roma ed a carico della \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* - Pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Roma Repertorio 3430 del 09/02/2017 - per € 190.000,00 di cui € 156.619,67 per sorte capitali.
- Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Roma Circostrizione di Roma 1 in data 1 febbraio 2018 al Registro Particolare n. 8500 ed al Registro Generale n. 11822 - Pubblico ufficiale Tribunale Roma Repertorio 67031 del 18/12/2017 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili - A favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa - \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* - Sino alla concorrenza di € 174.782,66.
- Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Roma Circostrizione di Roma 1 in data 08/07/2019 al Registro particolare n. 56834 ed al Registro generale n. 81642, a favore del \*\*\*\*\* con sede in Roma \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* con Sede in \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , sulla quota di 1/1 della proprietà del locale negozio sito in Comune di Roma, riportato nel Catasto dei fabbricati del Comune di Roma, al Foglio 636 Particella 268 Subalterno 531.
- Pignoramento repertorio 29150 del 03/07/2022, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Roma Circostrizione di Roma 1 in data 12/09/2022 al Registro particolare n. 83487 ed al Registro generale n. 118140, a favore di \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , sulla quota di 1/1 della proprietà delle 5 unità immobiliari censite nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, al Foglio 636 Particella 268 Subalterni 528, 520, 521, 531 e 515.



## PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

---

Ai fini della presente attività peritale si valuta:

- la regolarizzazione urbanistica e catastale delle delle difformità tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi legittimi e gli atti catastali;
- il ripristino dell'autonomia dei subalterni 521 e 528 dai subalterni 531 e 520, mediante demolizione delle scale interne non legittime ed il ripristino della continuità del solaio intermedio;
- la decurtazione degli importi da versare per oneri, interessi e diritti finalizzati al rilascio di titoli edilizi in sanatoria ancora in sospeso, già sopra determinati in € 245.652,06 alla data del 30/04/2019;
- la sopravvenienza di eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione non emersi nel corso dell'attività peritale.

Si ritiene, pertanto di applicare una decurtazione forfettaria del 10% al valore commerciale del complesso immobiliare.

Inoltre, ai soli fini della stima del valore commerciale del compendio immobiliare, per dare conto di eventuali problematiche statiche residue in relazione all'intervento di alleggerimento strutturale del solaio di copertura sottostante il terrazzo condominiale al piano terra ad uso di lastrico solare, si procederà a sottrarre forfettariamente il 50% della porzione del subalterno 531 interessata dall'intervento strutturale:

- Superficie lorda = mq 300 circa (determinata graficamente mediante la planimetria catastale)
- 50% della superficie lorda = mq 150 circa (il cui valore commerciale sarà sottratta forfettariamente al valore di stima complessivo)



## SUPERFICIE COMMERCIALE <sup>9</sup>

Ai fini della presente procedura, si assume come superficie commerciale quella determinata con i criteri che seguono, da intendersi a corpo e non a misura.

A. Dalla richiesta di parere preventivo sul progetto, approvato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma il 06/07/2009, fascicolo n. 28773, prot. N. 46933, si evincono le seguenti superfici:

- Piano interrato = mq 2396

▪ Di cui:

- mq 2205 corrispondenti ad una porzione del compartimento "A", denominato "area esposizione e vendita n. 1", ed al comparti-

<sup>9</sup> Il presente paragrafo considera le "prime" osservazioni del creditore procedente del 20/12/2022, nel senso che segue.

Scriva il creditore procedente: *"Tuttavia, si rilevano errori di calcolo: il CTU riporta come superficie lorda compresa la cabina una superficie di 3.060 mq, il dato corretto, sommando i parziali riportati, è in realtà pari a 3.041 mq. La superficie lorda senza cabina è dunque pari a 3.025 mq e non 3.044 mq. Da questo dato discendono gli errori di conteggio della superficie riportati dallo stesso"*.

Il sottoscritto esperto stimatore evidenzia che la superficie lorda di mq 3.060 circa è stata dichiarata dal debitore esecutato nella richiesta di parere sul progetto di prevenzione incendi, datata 25/03/2009 e depositata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma, con timbro di approvazione in data 06/07/2009, fascicolo n. 28773, protocollo n. 46933.

La superficie lorda di mq 3.060 è erroneamente calcolata dallo stesso debitore esecutato, sommando le superfici parziali di seguito elencate, la cui somma effettiva è pari a mq 3.041:

A. Compartimento A - Piano interrato, terra e primo piano - Area esposizione e vendita 1, Sartoria e servizi per il pubblico, Uffici e servizi annessi all'attività - Superficie mq 2420

• Di cui:

a. Piano interrato mq 1775

b. Piano terra mq 335

c. Piano primo mq 310

B. Compartimento B - Piano interrato - Area esposizione e vendita 2 - Superficie mq 220;

C. Compartimento C - Piano interrato - Locale carico/scarico merci - Superficie mq 175;

D. Compartimento D - Piano interrato - Uffici e servizi annessi all'attività - Superficie mq 210;

E. Compartimento E - Piano interrato - Cabina ACEA - mq 16.

F. SOMMANO MQ 3041 (anziché mq 3.060 dichiarati dal debitore esecutato)

Pertanto, la ripartizione della superficie per ciascun piano è la seguente:

- Piano interrato = mq 2396

• Di cui:

a. Area esposizione e vendita 1, Area esposizione e vendita 2, Sartoria e servizi per il pubblico, Uffici e servizi annessi all'attività = mq 2205

b. Locale carico/scarico merci = mq 175

c. Cabina ACEA = mq 16

- Piano terra = mq 335

- Piano primo = mq 310



mento denominato "B", costituito dall'"area esposizione e vendita n. 2" - considerato come locale principale e, in quanto tale, computato al 100%.

- mq 175 corrispondenti al compartimento denominato "C" costituito dal locale ricevimento e scorta merci - considerato come locale accessorio comunicante e, in quanto tale, computato al 50% - Superficie omogeneizzata = superficie reale x coefficiente di omogeneizzazione = mq 175 x 0,50 = mq 87,5 (Pertinenza accessoria comunicante - 50% della superficie - cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 25)<sup>10</sup>
- Cabina elettrica - mq 16 - corrispondenti al compartimento denominato "E" costituito dalla cabina ACEA - considerato come locale accessorio non comunicante e, in quanto tale, computato al 25% - Superficie omogeneizzata = superficie reale x coefficiente di omogeneizzazione = mq 16 x 0,25 = mq 4 (Pertinenza accessoria comunicante - 50% della superficie - cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 25)

- Piano terra = mq 335

- Piano primo = mq 310<sup>11</sup>

- Superficie commerciale coperta = mq (2205 + 87,5 + 4 + 335 + 310) = mq 2941,50 circa, a corpo e non a misura

B. Si aggiunge la superficie dell'area scoperta accessibile da Via Riccardo Pitteri nn. 9-11, costituita dalle rampe carrabili inclinate e dalle aree di parcheggio limitrofe:

- Superficie esterna = mq 280 circa (determinata graficamente mediante la planimetria catastale)
- Superficie esterna omogeneizzata = superficie esterna x coefficiente di omogeneizzazione = mq 280 x 0,20 = mq 56 circa (Pertinenza accessoria - area scoperta ad uso esclusivo - 20% della superficie dell'area scoperta - cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Im-

<sup>10</sup> Non si aderisce alle osservazioni del creditore precedente, che aveva chiesto l'applicazione del coefficiente di omogeneizzazione del 10%, in quanto quest'ultimo contrasta con le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", pag. 25: "La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%".

<sup>11</sup> Non si aderisce alle osservazioni del creditore precedente, che aveva chiesto l'applicazione del coefficiente di omogeneizzazione del 70%, in quanto dalla documentazione di prevenzione incendi si rileva che il piano primo rientra interamente nel compartimento "A", denominato "area esposizione e vendita n. 1", pertanto si ritiene congruo considerarlo come locale principale e, in quanto tale, computarlo al 100%.



mobiliare, pag. 25)<sup>12</sup>

C. Si aggiunge la superficie del lastrico solare al primo piano prospiciente Via Prenestina:

- Superficie esterna = mq 200 circa (determinata graficamente mediante la planimetria catastale)
- Superficie esterna omogeneizzata = superficie esterna x coefficiente di omogeneizzazione = mq 200 x 0,20 = mq 40 circa (Pertinenza accessoria - area scoperta ad uso esclusivo - 20% della superficie dell'area scoperta - cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 25)<sup>13</sup>

Superficie commerciale complessiva = mq (2941,50 + 56 + 40) = mq 3037,50 circa, a corpo e non a misura.

- di cui:

- BENE N° 1 - Subalterno 531 (locale commerciale) - mq 2677,50 circa
- BENE N° 2 - Subalterno 520 (locale commerciale) - mq 246 circa
- BENE N° 3 - Subalterno 521 (ufficio) - Superficie mq 50 circa
- BENE N° 4 - Subalterno 528 (appartamento) - Superficie mq 60 circa
- BENE N° 5 - Subalterno 515 (locale opificio) - Superficie mq 4 circa

Ai soli fini della stima del valore commerciale del compendio immobiliare, per dare conto di eventuali problematiche statiche residue in relazione all'intervento di alleggerimento strutturale del solaio di copertura sottostante il terrazzo condominiale al piano terra ad uso di lastrico solare, si procederà a sottrarre forfettariamente il 50% della porzione del subalterno 531 interessata dall'intervento strutturale:

- Superficie lorda = mq 300 circa (determinata graficamente mediante la planimetria catastale)
- 50% della superficie lorda = mq 150 circa (il cui valore commerciale sarà sottratta forfettariamente al valore di stima complessivo)

---

<sup>12</sup> Non si aderisce alle osservazioni del creditore precedente, che aveva chiesto l'applicazione del coefficiente di omogeneizzazione del 10%, in quanto quest'ultimo contrasta con le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", pag. 25: "La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%".

<sup>13</sup> Idem.



## FORMAZIONE LOTTO

---

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

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

- **LOTTO UNICO:**

- **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307/A, 309, 309/A, 311, 311/A, 313, 313/A - VIA RICCARDO PITTERI 9-11**

- Locale a destinazione d'uso commerciale, posto ai piani interrato, terra e primo, adibito prevalentemente a spazi di esposizione e vendita (porzione del subalterno 531)
- Porzione della rampa inclinata scoperta di accesso secondario pedonale e carrabile da Via Riccardo Pitteri nn. 9-11
- Lastrico solare al primo piano prospiciente Via Prenestina
- Ulteriori spazi connettivi, distributivi, accessori, pertinenziali e di servizio distribuiti nei tre livelli
- Identificato al catasto Fabbricati - Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 531, Zona censuaria 4, Categoria D/8<sup>14</sup>, Rendita Euro 110.048,00, Indirizzo VIA PRENESTINA n. 307A n. 313A piano: S1-T-1
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- La vendita del bene è soggetta IVA

- **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RICCARDO PITTERI 9-11**

- Locale a destinazione d'uso commerciale, posto al piano interrato, adibito prevalentemente a spazi di esposizione, vendita e magazzino;

---

<sup>14</sup> Categoria Catastale D/8: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.



- Porzione della rampa inclinata scoperta di accesso secondario pedonale e carrabile da Via Riccardo Pitteri nn. 9-11
  - Ulteriori spazi connettivi, distributivi, accessori, pertinenziali e di servizio, al piano interrato
  - Identificato al catasto Fabbricati - Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 520, Zona censuaria 4 Categoria C/1<sup>15</sup>, Classe 6, Consistenza 208 mq, Superficie catastale totale 246 mq, Rendita Euro 8.883,89, Indirizzo VIA RICCARDO PITTEI n. 9 n. 11 piano: S1
  - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  - La vendita del bene è soggetta IVA
- **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307-315**
- Unità immobiliare catastalmente autonoma, con destinazione d'uso ufficio, posta al livello del piano terra, con accesso indipendente da aree distributive condominiali, attualmente collegata al piano primo del Bene N° 1, mediante scala interna al complesso immobiliare
  - Identificato al catasto Fabbricati - Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 521, Zona censuaria 4 Categoria A/10<sup>16</sup>, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale 50 mq, Rendita Euro 1.704,31, Indirizzo VIA PRENESTINA n. 307 n. 315 piano: T interno: 2 scala: E
  - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  - La vendita del bene è soggetta IVA
- **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307-315**
- Unità immobiliare catastalmente autonoma, con destinazione d'uso abitativo, posta al livello del piano terra, con accesso indipendente da aree distributive condominiali, attualmente collegata al piano primo del Bene N° 1, mediante scala interna al complesso immobiliare
  - Identificato al catasto Fabbricati - Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 636, particella 268, subalterno 528, Zona censuaria 4 Categoria A/3<sup>17</sup>, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 60 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 60 mq, Rendita Euro 632,66, Indirizzo VIA PRENESTINA n. 307 n. 315 piano: T interno: 2 scala: E

<sup>15</sup> Categoria Catastale C/1: Negozi e botteghe.

<sup>16</sup> Categoria Catastale A/10: Uffici e studi privati.

<sup>17</sup> Categoria Catastale A/3: Abitazioni di tipo popolare.





- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  - La vendita del bene è soggetta IVA
- **BENE N° 5** - Locale opificio ubicato a Roma (RM) - Via Riccardo Pitteri 9
- Unità immobiliare catastalmente autonoma, con destinazione d'uso opificio - allo stato attuale dell'attività peritale non è stato possibile visitare tale immobile, pertanto le relative valutazioni saranno svolte sulla base degli atti disponibili;
  - L'immobile è gravato di servitù di elettrodotto a favore di ACEA Distribuzione S.p.A., ora ARETI S.p.A., per l'utilizzo come cabina di trasformazione;
  - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);
  - La vendita del bene è soggetta IVA.
- **CONFINI**
- **BENE N° 1** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307/A, 309, 309/A, 311, 311/A, 313, 313/A - VIA RICCARDO PITTERI 9-11
- Al piano interrato: Via Prenestina, intercapedine verso Via Attilio Hortis, intercapedine verso Via Riccardo Pitteri, subalterno 515, Via Riccardo Pitteri, subalterno 520, intercapedine verso Viale Ronchi, salvo altri;
  - Al piano terra: Via Prenestina, androne di accesso del condominio civico 307 della Via Prenestina, cortile condominiale lato civico 307 della Via Prenestina, subalterno 528, vano scala E, subalterno 521, cortile condominiale lato civico 315 della Via Prenestina, androne di accesso del condominio civico 315 della Via Prenestina, salvo altri;
  - Al piano primo: distacco verso Via Prenestina, distacco verso androne di accesso del condominio civico 307 della Via Prenestina, distacco verso cortile condominiale lato civico 307 della Via Prenestina, vano scala B, distacco verso cortile lato Via Riccardo Pitteri, vano scala H, distacco verso cortile condominiale lato civico 315 della Via Prenestina, distacco verso androne di accesso del condominio civico 315 della Via Prenestina, salvo altri;
- **BENE N° 2** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RICCARDO PITTERI 9-11
- Subalterno 531 per due lati, Via Riccardo Pitteri, intercapedine verso Via Riccardo Pitteri, intercapedine verso Viale Ronchi, salvo altri
- **BENE N° 3** - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307-315
- androne di accesso, vano scala E, cortile condominiale, appartamento del portiere, salvo altri



- BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRENESTINA 307-315
  - androne di accesso, vano scala E, cortile condominiale, appartamento del portiere, salvo altri
- BENE N° 5 - Locale opificio ubicato a Roma (RM) - Via Riccardo Pitteri 9
  - Distacco e intercapedine verso Via Riccardo Pitteri, distacco verso area condominiale, subalterno 531, negozio interno c posto al piano S1, salvo altri
- **SUPERFICIE COMMERCIALE**
  - BENE N° 1 - Subalterno 531 (locale commerciale) - mq 2677,50 circa
  - BENE N° 2 - Subalterno 520 (locale commerciale) - mq 246 circa
  - BENE N° 3 - Subalterno 521 (ufficio) - Superficie mq 50 circa
  - BENE N° 4 - Subalterno 528 (appartamento) - Superficie mq 60 circa
  - BENE N° 5 - Subalterno 515 (locale opificio) - Superficie mq 4 circa
  - a corpo e non a misura.
- **TITOLI EDILIZI**
  - Licenza edilizia n. 589 del 04/04/1955
  - Variante approvata con parere favorevole della commissione edilizia del 09/10/1958 e dal Sindaco con nota n. 42429 del 17/10/1958
  - Dichiarazione di abitabilità n. 39 dell'11/01/1959
  - Dichiarazione di abitabilità n. 567 del 08/05/1959
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 45/S del 03/07/1986, pratica 56042/1985
  - Concessione edilizia n. 1050/C del 02/11/1988 prot. n. 54525/1988
  - Concessione edilizia n. 879/C del 27/07/1992 prot. 3293/1990
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 133550 del 24/09/1998, prot. n. 15899 del 16/02/1995
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 133553 del 24/09/1998, prot. n. 15894 del 16/02/1995
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 133554 del 24/09/1998, prot. n. 15898 del 16/02/1995



- Concessione edilizia in sanatoria n. 155483 del 25/01/1999, prot. n. 10749 del 11/12/1985
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 210968 del 10/01/2000, pratica 00/12604 del 13/02/1995
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 227743 del 19/04/2000 - pratica 00/12611 del 13/02/1995
  - DIA prot. 21386 del 24/05/2001
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 264431 del 27/07/2001, pratica 00/23403 del 22/02/1995
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 264433 del 27/07/2001, pratica 00/23390 del 22/02/1995
  - DIA prot. 12081 del 03/03/2009 - Municipio Roma VI
  - Nuovi Tipi prot. 58836 del 30/10/2009 - Municipio Roma VI
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 350294 dell'11/04/2012, prot. n. 12597 del 13/02/1995
  - SCIA prot. CF/52327 del 19/07/2012 - Integrazione prot. CF/2685 dell'11/01/2013
  - SCIA prot. CF/52332 del 19/07/2012 - Integrazione prot. CF/2679 dell'11/01/2013 - SCIA in variante prot. CF/18531 del 04/02/2014
  - SCIA prot. CF/52338 del 19/07/2012 - Integrazione prot. CF/2687 dell'11/01/2013 - Variante 15/05/2014 prot. 79801
  - SCIA prot. CF/100150 del 12/06/2014 - Riferimenti precedenti: SCIA prot. CF/52338 del 19/07/2012 - Variante 15/05/2014 prot. 79801
  - SCIA prot. 89693 del 26/05/2015
  - SCIA prot. CF 129800 del 04/08/2015
  - SCIA prot. CF/74756 del 04/05/2017
- Risultano istruiti i seguenti titoli edilizi non rilasciati:
- Domanda di condono edilizio n. 0/576908 del 2004
  - Domanda di condono edilizio n. 0/576888 del 2004
  - Domanda di condono edilizio n. 0/576921 del 2004
  - Domanda di condono edilizio n. 0/576932 del 2004
  - Domanda di condono edilizio n. 0/576944 del 2004



- Domanda di condono edilizio n. 0/576961 del 2004
- **STATO DI OCCUPAZIONE:**
  - Il complesso immobiliare risulta in locazione in base a contratto sottoscritto in data 28/04/2017, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Roma 1 in data 08/06/2017 al n. 9801 serie 3T, opponibile alla procedura. Canone di locazione: €/annui 240.000,00 + IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di €/ mese 20.000,00 + IVA. Durata: 6 anni con inizio dal 1°/05/2017, prima scadenza 30/04/2023. Il canone di locazione è stato pignorato dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione - mediante atto di pignoramento di fitti o pigioni, registro cronologico n. 181 del 28/11/2017, notificato a mezzo PEC, registro cronologico nn. 182 e 183 del 12/02/2018, per un debito totale di € 394.482,61, comprensivo degli interessi di mora e compensi di riscossione calcolati alla data del 28/11/2017, nonché accessori di legge, oltre interessi e compensi di riscossione maturandi al di del pagamento.

## 1^ PROPOSTA DI STIMA DEL LOTTO

---

Il lotto è stato valutato attraverso:

1. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2022 - Semestre 1, in base ai seguenti parametri:
  - Provincia: Roma
  - Comune: ROMA
  - Fascia/zona: Periferica/PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE, VIA TEANO)
  - Codice zona: D1
  - Microzona: 71
  - Tipologia: Negozi - Stato conservativo: Normale
    - Valore di mercato Min €/mq 1.500,00 - Max €/mq 2.000,00 - Valore Medio €/mq 1.750,00
  - Tipologia: Uffici - Stato conservativo: Normale
    - Valore di mercato Min €/mq 1600,00 - Max €/mq 2.400,00 - Valore Medio €/mq 2.000,00
  - Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale
    - Valore di mercato Min €/mq 1.950,00 - Max €/mq 2.900,00 - Valore Medio €/mq 2.425,00



2. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – II numero 2022, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Q22 Collatino (Municipi: IV / V - ex Municipi V / VI / VII)
- Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri
  - Compravendita: I fascia €/mq 2.100,00 - II fascia €/mq 1.500,00 – Valore Medio €/mq 1.800,00
- Uffici
  - Compravendita: €/mq 2.100,00
- Abitazioni
  - Compravendita: I fascia €/mq 2.400,00 - II fascia €/mq 2.100,00 – Valore Medio €/mq 2.250,00

3. Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (marzo 2023):

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Zona Prenestino Labicano Viale Partenope, Via Teano
- Negozi
  - Quotazioni di vendita: Valore minimo €/mq 1.817,00 – Valore medio €/mq 2.267,00 – Valore massimo €/mq 2.716,00
- Uffici
  - Quotazioni di vendita: Valore minimo €/mq 1.621,00 – Valore medio €/mq 2.101,00 – Valore massimo €/mq 2.581,00
- Abitazioni in stabili di fascia media
  - Quotazioni di vendita: Valore minimo €/mq 2.103,00 – Valore medio €/mq 2.590,00 – Valore massimo €/mq 3.078,00



Il sottoscritto CTU ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati, riservandosi di apportare modifiche in caso di variazione delle quotazioni immobiliari intervenute prima del deposito definitivo della perizia.<sup>18</sup>

La media dei valori ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e dal Borsino Immobiliare, è calcolata come segue:

- BENE N° 1 - Subalterno 531 (locale commerciale) - mq 2677,50
  - Valore unitario = €/mq (1.750,00 + 1.800,00 + 2.267,00) / 3 = €/mq 1.939,00
  - Superficie commerciale = mq 2677,50
  - Valore commerciale = €/mq 1.939,00 x mq 2677,50 = € 5.191.672,50

---

<sup>18</sup> Scrive il creditore precedente nelle “prime” osservazioni del 20/12/2022: *“Manca completamente l’analisi di mercato. Vengono riportati dal CTU i valori di tre Banche Dati (OMI, Nomisma e Borsa Immobiliare di Roma) ma manca una indagine diretta. I valori riportati sono in linea con le zone periferiche di Roma; tuttavia, l’analisi diretta restituisce un mercato di bassa qualità e con valori mediamente più bassi soprattutto perché riferiti a un prodotto usato di scarsa qualità”.*

Il sottoscritto esperto stimatore dissente dal creditore precedente ed evidenzia che le Banche Dati esaminate raccolgono i dati relativi alla maggioranza delle transazioni immobiliari (compravendite) effettuate all’interno di un’area di riferimento.

In relazione all’indagine diretta svolta dal creditore precedente, il sottoscritto esperto stimatore ritiene di non aderire all’osservazione che ne scaturisce, in quanto gli immobili assunti a confronto non possono ritenersi comparabili:

- a. per localizzazione, in quanto 3 immobili su 4 sono ubicati in strade di quartiere o di zona, laddove il complesso immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è collocato, con 7 vetrine, lungo Via Prenestina, che costituisce una strada di “Grande Viabilità” di Roma Capitale;
- b. per stato di manutenzione, in quanto quello degli immobili a confronto è indicato come “discreto”, “sufficiente” o “scarso”, mentre quello del complesso immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, a parere del sottoscritto esperto stimatore, deve considerarsi “buono”;
- c. per superficie - mq 79, 318, 400, 38 e il più grande 1400 - laddove il complesso immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare ha la superficie di mq 3053,50, cioè oltre il doppio del più grande degli immobili assunti a confronto;
- d. i valori di mercato individuati dal creditore precedente oscillano mediamente tra Euro/mq 600 e 1.900, con un valore minimo totalmente al di fuori di tutti i limiti inferiori di mercato ricavati dalle Banche Dati immobiliari esaminate, i quali, si ricorda, raccolgono tutti i dati relativi alla maggioranza delle transazioni immobiliari (compravenduto) effettuate all’interno di un’area di riferimento.

Inoltre, le osservazioni non sono corrette nell’identificazione della zona immobiliare di riferimento nella banca dati Nomisma.

Infatti, il creditore precedente indica erroneamente la Zona Collatino 1 (Viale della Serenissima - Via Pissino - Viale della Venezia Giulia), anziché, come sarebbe stato giusto, la Zona Prenestino Labicano 4 (Via Teano - Largo Irpinia - Largo Battipaglia).

Per i motivi sopra esposti, il sottoscritto esperto stimatore ritiene di non aderire alle osservazione del creditore precedente.



- BENE N° 2 - Subalterno 520 (locale commerciale) - mq 246
  - Valore unitario = €/mq (1.750,00 + 1.800,00 + 2.267,00) / 3 = €/mq 1.939,00
  - Superficie commerciale = mq 246,00
  - Valore commerciale = €/mq 1.939,00 x mq 246,00 = € 476.994,00
- BENE N° 3 - Subalterno 521 (ufficio) - Superficie mq 50
  - Valore unitario = €/mq (2.000,00 + 2.100,00 + 2.101,00) / 3 = €/mq 2.067,00
  - Superficie commerciale = mq 50
  - Valore commerciale = €/mq 2.067,00 x mq 50 = € 103.350,00
- BENE N° 4 - Subalterno 528 (appartamento) - Superficie mq 60
  - Valore unitario = €/mq (2.425,00 + 2.250,00 + 2.590,00) / 3 = €/mq 2.421,67
  - Superficie commerciale = Superficie catastale = mq 60
  - Valore commerciale = €/mq 2.421,67 x mq 60 = € 145.300,20
- BENE N° 5 - Subalterno 515 (locale opificio) - Superficie mq 4 circa
  - Valore unitario = €/mq (1.750,00 + 1.800,00 + 2.267,00) / 3 = €/mq 1.939,00
  - Superficie commerciale = Superficie catastale = mq 4
  - Valore commerciale = €/mq 1.939,00 x mq 4 = € 7.756,00
  - Valore commerciale annullato per coefficiente di omogeneizzazione 0% (zero per cento) <sup>19</sup>
- Valore commerciale complessivo
  - € (5.191.672,50 + 476.994,00 + 103.350,00 + 145.300,20 + 0,00) = € 5.917.316,70
- Presumibili oneri di regolarizzazione = 10% x € 5.917.316,70 = € 591.731,67
- Decurtazione per eventuali problematiche statiche residue in relazione all'intervento di alleggerimento strutturale del solaio di copertura sottostante il terrazzo condominiale al piano terra ad uso di lastrico solare:
  - 50% della superficie lorda = 50% x mq 300 circa = mq 150 circa
  - Valore commerciale = €/mq 1.939,00 x mq 150 = € 290.850,00

<sup>19</sup> Accetta la “seconda” osservazione del creditore precedente riguardo la cabina elettrica, la quale, trattandosi di locale tecnico, non costituisce un elemento di valore nella stima finale e, pertanto, le attribuisce il coefficiente di omogeneizzazione 0% (zero per cento), in quanto l’atto di asservimento Notaio Pietro Mazza del 10/02/2010, rep. 111001/40465, contiene il patto espresso di inamovibilità degli impianti, che l’attuale proprietario (“concedente”) ha garantito all’ACEA, per sé e per i successori ed aventi causa.



VALORE DI STIMA FINALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE = € (5.917.316,70 - 591.731,67 - 290.850,00) = € 5.034.735,03

IN CIFRA TONDA = € 5.030.000,00

(EURO CINQUEMILIONITRENTAMILA/00)

A corpo e non a misura.

Salvo errori e/o omissioni.

- Eventuale decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) = € 5.030.000,00 x 10% = € 503.000,00
  - *La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione.*

## 2^ PROPOSTA DI STIMA DEL LOTTO

---

Il presente paragrafo è redatto a seguito delle "seconde" osservazioni del creditore procedente, inviate al sottoscritto esperto stimatore il 17/03/2023, a seguito della trasmissione dell'elaborato peritale alle parti l'11/03/2023.

Per le controdeduzioni del sottoscritto esperto stimatore alle "prime" osservazioni del creditore procedente del 20/12/2022, già espresse nell'elaborato peritale trasmesso alle parti l'11/03/2023, si rimanda alle note a pie' di pagina contenute nei precedenti paragrafi.

In merito ai ragguagli applicati il sottoscritto ha fatto riferimento ai criteri desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Allegato 5, "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Il creditore procedente richiama una "prassi estimativa", che non è fondata su una letteratura tecnica comparabile in maniera univoca, ma varia a seconda delle fonti di riferimento. A parere del sottoscritto esperto stimatore, tali fonti, non univoche, non possono prevalere su un atto normativo. Pertanto, ritiene di non poter aderire alle osservazioni del creditore procedente in merito ai ragguagli da lui applicati, che conferma.

In particolare, riguardo all'utilizzo di coefficienti di omogeneizzazione o ragguaglio differenti tra piano interrato, piano terra e primo piano, come proposto dal creditore procedente, il sottoscritto esperto stimatore ritiene che i locali al piano interrato non possano essere liquidati come "deposito" o vani accessori o pertinenziali, in quanto si configurano legittimamente come aree di esposizione e vendita, locale ricevimento e scorta merci, uffici e servizi annessi all'attività, in base alla visione diretta dei luoghi eseguiti, avvenuta in occasione dei sopralluoghi effettuati, durante in quali è stata rilevata la presenza di stigliature, scaffalature e arredi per la vendita al pubblico, nonché ai seguenti atti autorizzativi, amministrativi e tecnici:





- Atti conservati presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma - Polo di Prevenzione Incendi di Tuscolano 2, che permettono di individuare con precisione le aree di esposizione e vendita, il locale ricevimento e scorta merci, gli uffici e servizi annessi all'attività, e, infine, la cabina elettrica ACEA;
- Atti conservati presso Roma Capitale, Dipartimento Sviluppo Economico Attività Produttive e Agricoltura, Unità Organizzativa S.U.A.P., e presso la ASL Roma 2, UOC Servizio per la Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro (SPRESAL), che permettono di attestare la deroga all'art. 65 del D.Lgs. n. 81/2008, in base alla quale possono essere destinati al lavoro i locali chiusi sotterranei o semisotterranei compresi nelle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva;

Pertanto, il sottoscritto esperto stimatore ritiene di non poter aderire alle osservazioni del creditore procedente e conferma i coefficienti di omogeneizzazione da lui applicati.

La descrizione estratta dal creditore procedente dal sito internet "<https://www.immobiliare.it/annunci/98625782/>" è una sintesi redazionale della perizia redatta dallo stesso sottoscritto stimatore nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 216/18, riunita al presente procedimento. Tale descrizione non corrisponde al contenuto della perizia. Pertanto, il sottoscritto esperto stimatore ritiene di non poter aderire alle osservazioni del creditore procedente.

In relazione all'analisi di mercato, il creditore procedente ripropone le "prime" osservazioni, già controdedotte nella nota (18) della presente relazione peritale. Il sottoscritto esperto stimatore precisa che le banche dati da lui comparate non comprendono Nomisma, ma OMI, Borsa Immobiliare di Roma e *borsinoimmobiliare.it*; visto, però, che il creditore procedente richiama per la seconda volta il listino immobiliare Nomisma, preannuncia sin d'ora che lo utilizzerà in questa nuova sede come ulteriore riferimento. Ribadisce che le Banche Dati esaminate raccolgono i dati relativi alla maggioranza delle transazioni immobiliari (compravendite) effettuate all'interno di un'area di riferimento. Evidenzia nuovamente che l'indagine diretta svolta dal creditore procedente, assume come riferimento immobili che non possono ritenersi comparabili per localizzazione, per stato di manutenzione e per superficie, ed individua valori di mercato totalmente al di sotto di tutti i limiti inferiori di mercato ricavati dalle Banche Dati immobiliari esaminate, con rischio di vendita del complesso immobiliare a "prezzo vile", come meglio specificato nella suddetta nota (18). Pertanto, il sottoscritto esperto stimatore ritiene di non poter aderire alle osservazioni del creditore procedente.

Accetta l'osservazione del creditore procedente riguardo la cabina elettrica, la quale, trattandosi di locale tecnico, non costituisce un elemento di valore nella stima finale e, pertanto, le attribuisce il coefficiente di omogeneizzazione 0% (zero per cento), in quanto l'atto di asservimento Notaio Pietro Mazza del 10/02/2010, rep. 111001/40465, contiene il patto espresso di inamovibilità degli impianti, che l'attuale proprietario ("concedente") ha garantito all'ACEA, per sé e per i successori ed aventi causa.

Esprese le controdeduzioni sopra riportate, il sottoscritto procede all'esposizione della 2<sup>a</sup> proposta di stima del lotto.

Il sottoscritto esperto stimatore integra la 1<sup>a</sup> proposta di stima del lotto stima del lotto in vendita con i valori estratti dall'Osservatorio Immobiliare Nomisma - 1° semestre 2022 - citati dal creditore procedente, per un'ulteriore confronto con i prezzi di compravendita



effettivamente formatisi in precedenza.

Il lotto è stato valutato attraverso:

1. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Anno 2022 – Semestre 1, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: Roma
- Comune: ROMA
- Fascia/zona: Periferica/PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE, VIA TEANO)
- Codice zona: D1
- Microzona: 71
- Tipologia: Negozi – Stato conservativo: Normale
  - Valore di mercato Min €/mq 1.500,00 - Max €/mq 2.000,00 – Valore Medio €/mq 1.750,00
- Tipologia: Uffici – Stato conservativo: Normale
  - Valore di mercato Min €/mq 1.600,00 - Max €/mq 2.400,00 – Valore Medio €/mq 2.000,00
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico – Stato conservativo: Normale
  - Valore di mercato Min €/mq 1.950,00 - Max €/mq 2.900,00 – Valore Medio €/mq 2.425,00

2. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – II numero 2022, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Q22 Collatino (Municipi: IV / V - ex Municipi V / VI / VII)
- Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri
  - Compravendita: I fascia €/mq 2.100,00 - II fascia €/mq 1.500,00 – Valore Medio €/mq 1.800,00
- Uffici
  - Compravendita: €/mq 2.100,00



- Abitazioni
  - Compravendita: I fascia €/mq 2.400,00 - II fascia €/mq 2.100,00 – Valore Medio €/mq 2.250,00

### 3. Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (marzo 2023):

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Zona Prenestino Labicano Viale Partenope, Via Teano
- Negozi
  - Quotazioni di vendita: Valore minimo €/mq 1.817,00 – Valore medio €/mq 2.267,00 – Valore massimo €/mq 2.716,00
- Uffici
  - Quotazioni di vendita: Valore minimo €/mq 1.621,00 – Valore medio €/mq 2.101,00 – Valore massimo €/mq 2.581,00
- Abitazioni in stabili di fascia media
  - Quotazioni di vendita: Valore minimo €/mq 2.103,00 – Valore medio €/mq 2.590,00 – Valore massimo €/mq 3.078,00

### 4. Osservatorio Immobiliare Nomisma - 1° semestre 2022:

- Valori immobiliari della microzona Prenestino Labicano 4 (Via Teano - Largo Irpinia - Largo Battipaglia) del comune di Roma (RM)
  - Valori Immobiliari Negozi: Minimo €/mq 2.246,00 - Medio €/mq 2.752,00 - Massimo €/mq 3.258,00
  - Valori Immobiliari Uffici: Minimo €/mq 1.995,00 - Medio €/mq 2.368,00 - Massimo €/mq 2.740,00
  - Valori Immobiliari Abitazioni popolari - Usato: Minimo €/mq 1.900,00 - Medio €/mq 2.179,00 - Massimo €/mq 2.457,00



### Stima sulla base dei valori medi

La media dei valori ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio Immobiliare Nomisma, è calcolata come segue:

- BENE N° 1 - Subalterno 531 (locale commerciale) - mq 2677,50
  - Valore unitario = €/mq  $(1.750,00 + 1.800,00 + 2.267,00 + 2.752,00) / 4 =$   
€/mq 2.142,25
  - Superficie commerciale = mq 2677,50
  - Valore commerciale = €/mq 2.142,25 x mq 2677,50 = € 5.735.874,38
- BENE N° 2 - Subalterno 520 (locale commerciale) - mq 246
  - Valore unitario = €/mq  $(1.750,00 + 1.800,00 + 2.267,00 + 2.752,00) / 4 =$   
€/mq 2.142,25
  - Superficie commerciale = mq 246,00
  - Valore commerciale = €/mq 2.142,25 x mq 246,00 = € 526.993,50
- BENE N° 3 - Subalterno 521 (ufficio) - Superficie mq 50
  - Valore unitario = €/mq  $(2.000,00 + 2.100,00 + 2.101,00 + 2.368,00) / 4 =$   
€/mq 2.142,25
  - Superficie commerciale = mq 50
  - Valore commerciale = €/mq 2.142,25 x mq 50 = € 107.112,50
- BENE N° 4 - Subalterno 528 (appartamento) - Superficie mq 60
  - Valore unitario = €/mq  $(2.425,00 + 2.250,00 + 2.590,00 + 2.179,00) / 4 =$   
€/mq 2.361,00
  - Superficie commerciale = Superficie catastale = mq 60
  - Valore commerciale = €/mq 2.361,00 x mq 60 = € 141.660,00
- BENE N° 5 - Subalterno 515 (locale opificio) - Superficie mq 4 circa
  - Valore unitario = €/mq  $(1.750,00 + 1.800,00 + 2.267,00 + 2.752,00) / 4 =$   
€/mq 2.142,25
  - Superficie commerciale = Superficie catastale = mq 4
  - Valore commerciale = €/mq 2.142,25 x mq 4 = € 8.569,00
  - Valore commerciale annullato per coefficiente di omogeneizzazione 0% (zero)



per cento)

- Valore commerciale complessivo
  - € (5.735.874,38 + 526.993,50 + 107.112,50 + 141.660,00 + 0,00) = € 6.511.640,38
- Presumibili oneri di regolarizzazione = 10% x € 6.511.640,38 = € 651.164,04
- Decurtazione per eventuali problematiche statiche residue in relazione all'intervento di alleggerimento strutturale del solaio di copertura sottostante il terrazzo condominiale al piano terra ad uso di lastrico solare:
  - 50% della superficie lorda = 50% x mq 300 circa = mq 150 circa
  - Valore commerciale = €/mq 2.142,25 x mq 150 = € 321.337,50

VALORE DI STIMA FINALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE = € (6.511.640,38 - 651.164,04 - 321.337,50) = € 5.539.138,84

IN CIFRA TONDA = € 5.540.000,00

(EURO CINQUEMILIONICINQUECENTOQUARANTAMILA/00)

A corpo e non a misura.

Salvo errori e/o omissioni.

- Eventuale decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) = € 5.540.000,00 x 10% = € 554.000,00
  - *La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione.*



### Stima sulla base dei valori minimi

Il minimo dei valori ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio Immobiliare Nomisma, è calcolato come segue:

- BENE N° 1 - Subalterno 531 (locale commerciale) - mq 2677,50
  - Valore unitario = €/mq (1.500,00 + 1.500,00 + 1.817,00 + 2.246,00) / 4 = €/mq 1.765,75
  - Superficie commerciale = mq 2677,50
  - Valore commerciale = €/mq 1.765,75 x mq 2677,50 = € 4.727.795,63
- BENE N° 2 - Subalterno 520 (locale commerciale) - mq 246
  - Valore unitario = €/mq (1.500,00 + 1.500,00 + 1.817,00 + 2.246,00) / 4 = €/mq 1.765,75
  - Superficie commerciale = mq 246,00
  - Valore commerciale = €/mq 1.765,75 x mq 246,00 = € 434.374,50
- BENE N° 3 - Subalterno 521 (ufficio) - Superficie mq 50
  - Valore unitario = €/mq (1.600,00 + 2.100,00 + 1.621,00 + 1.995,00) / 4 = €/mq 1829,00
  - Superficie commerciale = mq 50
  - Valore commerciale = €/mq 1829,00 x mq 50 = € 91.450,00
- BENE N° 4 - Subalterno 528 (appartamento) - Superficie mq 60
  - Valore unitario = €/mq (1.950,00 + 2.100,00 + 2.103,00 + 1.900,00) / 4 = €/mq 2.013,25
  - Superficie commerciale = Superficie catastale = mq 60
  - Valore commerciale = €/mq 2.013,25 x mq 60 = € 120.795,00
- BENE N° 5 - Subalterno 515 (locale opificio) - Superficie mq 4 circa
  - Valore unitario = €/mq (1.500,00 + 1.500,00 + 1.817,00 + 2.246,00) / 4 = €/mq 1.765,75
  - Superficie commerciale = Superficie catastale = mq 4
  - Valore commerciale = €/mq 1.765,75 x mq 4 = € 7.063,00
  - Valore commerciale annullato per coefficiente di omogeneizzazione 0% (zero)



per cento)

- Valore commerciale complessivo
  - € (4.727.795,63 + 434.374,50 + 91.450,00 + 120.795,00 + 0,00) = € 5.374.415,13
- Presumibili oneri di regolarizzazione = 10% x € 5.374.415,13 = € 537.441,51
- Decurtazione per eventuali problematiche statiche residue in relazione all'intervento di alleggerimento strutturale del solaio di copertura sottostante il terrazzo condominiale al piano terra ad uso di lastrico solare:
  - 50% della superficie lorda = 50% x mq 300 circa = mq 150 circa
  - Valore commerciale = €/mq 1.765,75 x mq 150 = € 264.862,50

VALORE DI STIMA FINALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE = € (5.374.415,13 - 537.441,51 - 264.862,50) = € 4.572.111,12

IN CIFRA TONDA = € 4.570.000,00

(EURO QUATTROMILIONICINQUECENTOSETTANTAMILA/00)

A corpo e non a misura.

Salvo errori e/o omissioni.

- Eventuale decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) = € 4.570.000,00 x 10% = € 457.000,00
  - *La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione.*

Roma, 26 marzo 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fallica Salvatore

