
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 1353/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1	4
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, piano T... Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, piano T... Errore. Il segnalibro non è definito.	
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1...5	
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1...5	
Confini	5
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1...5	
Consistenza	5
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1...5	
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1...6	
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, piano T	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, piano T	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1...8	
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, piano T	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, piano T	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1...9	
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1...9	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1...9	
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-110	



Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, piano T**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, piano T**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1	10
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1	13
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1	16
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1353/2022 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 851.000,00	23



INCARICO

All'udienza del 26/10/2023, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, piano T
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Portuense n. 1555 all'interno del complesso commerciale denominato "Commercity" e definito come la Città del Commercio all'ingrosso. Il complesso è costituito da una serie di edifici paralleli tra loro "isole" ognuna distinta con le lettere dell'alfabeto. Nell'isola G modulo 39 è sito l'immobile oggetto di causa. "Commercity" è nata nelle strette vicinanze della Nuova Fiera di Roma e tra l'aeroporto internazionale di Fiumicino e la città di Roma, all'interno del Municipio XI della città (Vedi allegato A).

La zona è ben collegata con la città di Roma mediante strada a scorrimento veloce e con le reti autostradali verso Civitavecchia e l'aeroporto di Fiumicino. Inoltre, è dotata della rete ferroviaria che si collega con il litorale laziale e con la provincia di Rieti. "Commercity" è formato da 15 grandi "isole", ognuna divisa in tanti moduli prefabbricati alcuni dislocati su due piani. L'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di causa, è stato realizzato negli anni duemila, la struttura è costituita da elementi prefabbricati.

Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente al custode Avv. Alessandra Tuzj il 04/01/2024 (Vedi allegato B) il capannone oggetto di causa si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione, completamente arredato con le strutture metalliche necessarie per disporre i capi di vestiario destinati alla vendita. Utilizzato come showroom, magazzino di vendita, stoccaggio e commercio all'ingrosso. Il capannone si sviluppava su due piani, piano terra e piano primo, quest'ultimo raggiungibile mediante tre scale per l'accesso all'ufficio e al soppalco sopra al magazzino.

Il bene è dotato di due aree esterne pertinenziali una davanti all'ingresso principale di mq. 84,00 e l'altra retrostante di mq. 276,00.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, piano T



- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: planimetria e visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: Ispezione ipotecaria
- Dipartimento PAU: Progetto – Licenza di abitabilità e Licenza Edilizia
- Municipio XI di competenza documentazione relativa ad altri immobili
- Archivio Notarile – Convenzione – 02/04/1992 del Notaio Giovanni Ungari Trasatti
- Atto di Compravendita del 13/05/2009 del Notaio Francesca Giusto

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1

L'unità immobiliare confina con Sub 669 (A10 isola G modulo 37) e Sub 52 (A10 isola G modulo 40), Via Pio Galletti, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale	580,00 mq	609,00 mq	1,00	609,00 mq	5,90 m	Terra
Locale	245,00 mq	257,00 mq	1,00	257,00 mq	2,80 m	Primo
Area esterna ingresso	84,00 mq	84,00 mq	0,25	21,00 mq	0,00 m	Terra
Area esterna retro	276,00 mq	276,00 mq	0,25	69,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				956,00 mq		



Le superfici esterne di pertinenza dell'immobile sono state raggugliate del coefficiente 0,25.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2001 al 26/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 750, Part. 479, Sub. 515, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 1906 mq. Rendita € 4.134,34 Piano T-1
Dal 26/02/2002 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 750, Part. 479, Sub. 518, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 2115 mq. Rendita € 4.587,69 Piano T
Dal 03/10/2005 al 06/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 750, Part. 479, Sub. 518, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 35.290,00 Piano T-1
Dal 06/04/2007 al 13/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 750, Part. 479, Sub. 670, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 11.928,00 Piano T-1

Dalla Visura storica catastale si legge che il Sub 670 è stato originato dalla soppressione del Sub 518 originato dalla soppressione del Sub 515, a sua volta originato dalla soppressione dei seguenti subalterni 37 - 38 - 39 - 40 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 53 - 54 - 60 - 61.

Dal 26/02/2001 al 26/02/2002

Foglio 750, particella 479, Sub 515, ZC 6, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 1.906 mq, Rendita € 4.134,34. Via Portuense n 1555 - Lotto A - Edificio 10 - Interno 11 - Piano T-1

**** Omissis **** proprietà 1/1 Variazione del 26/02/2001 Pratica n. 218902 in atti dal 26/02/2001 FUS. FRAZ. AMPLIAMENTO (n. 7786.1/2001)

Variazione nel classamento del 26/02/2002 Pratica n. 175542 in atti dal 26/02/2002 Variazione di classamento (n. 10512.1/2002)

Dal 26/02/2002 al 03/10/2005

Foglio 750, particella 479, Sub 518, ZC 6, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 2.115 mq, Rendita € 4.587,69. Via Portuense n 1555 - Lotto A - Edificio 10 - Interno G37 - Piano T

Ampliamento del 15/06/2005 Pratica n. RM 0450744 in atti dal 15/06/2005 Ampliamento (n. 60512.1/2005) Variazione nel classamento del 03/10/2005 Pratica n. RM 0693280 in atti dal 03/10/2005 Variazione di classamento (n. 125249.1/2005)

Dal 03/10/2005 al 06/04/2007

Foglio 750, particella 479, Sub 518, ZC 6, Categoria D/8, Rendita € 35.290,00.

Via Portuense Int. G37-G38-G39 n 1555 - Lotto A - Edificio 10 - Interno G37 - Piano T-1

Variazione del 12/06/2006 Pratica n. RM 0476393 in atti dal 12/06/2006 Giusta indicazione della categoria (n.



64801.1/2006)

Variazione nel classamento del 06/04/2007 Pratica n. RM 0427277 in atti dal 06/04/2007 Variazione di classamento (n. 35399.1/2007)

Dal 06/04/2007 al 13/11/2023

Foglio 750, particella 479, Sub 670, ZC 6, Categoria D/8, Rendita € 11.928,00.

Via Portuense Int. G39 n 1555 - Lotto A - Edificio 10 --Interno G39 - Piano T-1

**** Omissis ****

proprietà 1/1

Atto del 13/05/2009 Pubblico Ufficiale Giusto Francesca Sede Roma (RM) Repertorio n. 11099 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 33540.1/2009 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 15/05/2009

Variazione del 22/07/2013 Pratica n. RM 0565590 in atti dal 22/07/2013 Divisione - Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 123243.1/2013)

Variazione nel classamento del 11/07/2014 Pratica n. RM 0462547 in atti dal 11/07/2014 Variazione di classamento (n. 81353.1/2014)

Gli immobili in oggetto fanno parte di un maggior fabbricato realizzato su area censita al NCT Foglio 750 Particella 479 Ente Urbano di mq. 58.549 - Tipo mappale del 04/09/2000 Pratica RM 0360713 in atti dal 11/05/2004 (n. 6324U.2.1/2000) originato dal Frazionamento del 04/09/2000 pratica RM 0360708 in atti dal 11/05/2004 (6324U.1.1/2000) dalla Particella 198 di mq. 58.622 - Variazione Geometrica del 04/09/2000 pratica n. RM 0360433 in atti dal 11/05/2004 (n. 6324T.1/2000), ha incorporato la part. 189 di mq. 443(ex part. 37 di mq. 6020), la part. 190 di mq. 523 (ex part. 37 di mq. 6020) e la part. 199 di mq. 437 (ex part. 39 di mq. 191220)

Il mappale 198 a sua volta è stato originato con Frazionamento del 23/01/1992 in atti dal 27/08/1993 (n. 735.18/1992) dalla part. 39 di mq. 191.220

Sull'intera area insistono beni comuni non censibili individuati al NCEU con Foglio 750 Particella 479 Sub 1 - Sub 2 - Sub 3.

Visura storica catastale (Vedi allegato C).

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/2008 al 13/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 750, Part. 479, Sub. 587 Categoria F1, Cons. 276 mq. Piano T

Dal 20/05/2008 al 13/11/2023

Foglio 750, particella 479, Sub 587, Categoria F/1 - Consistenza 276 mq. - Piano T -

**** Omissis ****

proprietà 1000/1000 fino al 13/05/2009

(Altre) del 20/05/2008 Pratica n. RM 0678869 in atti dal 20/05/2008 Aree di futura assegnazione (n. 5400.1/2008)

**** Omissis ****

proprietà 1/1

Atto del 13/05/2009 Pubblico Ufficiale Giusto Francesca Sede Roma (RM) Repertorio n. 11100 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 33541.1/2009 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 15/05/2009

Visura storica catastale (Vedi allegato C1).



BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/2008 al 13/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 750, Part. 479, Sub. 565 Categoria F1, Cons. 84 mq. Piano T

Dal 20/05/2008 al 13/11/2023

Foglio 750, particella 479, Sub 565, Categoria F/1 – Consistenza 84 mq. - Piano T -

**** Omissis ****

proprietà 1000/1000 fino al 13/05/2009

(Altre) del 20/05/2008 Pratica n. RM 0678869 in atti dal 20/05/2008 Aree di futura assegnazione (n. 5400.1/2008)

**** Omissis ****

proprietà 1/1

Atto del 13/05/2009 Pubblico Ufficiale Giusto Francesca Sede Roma (RM) Repertorio n. 11100 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 33541.1/2009 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 15/05/2009

Visura storica catastale (Vedi allegato C2).

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	750	479	670	6	D8				11928 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Il bene oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastrato e difforme dalla planimetria catastale reperita (Vedi allegato D) per diversa distribuzione degli spazi interni consistenti: al piano terra nella realizzazione di pareti all'ingresso e al bagno e diversa dislocazione della scala vicino al magazzino; al piano primo (soppalchi) realizzazione di parete al piano primo e rimozione di pareti nell'ufficio. Inoltre, l'immobile si presenta comunicante al bene confinante identificato in G37, come rappresentato nello schema planimetrico elaborato dalla sottoscritta (Vedi allegato E).

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	750	479	587		F1		276 mq.			T		



BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	750	479	565		F1		84 mq.			T	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1

Si precisa che con il bene in oggetto sono stati acquistati per il diritto di intera piena proprietà le due aree esterne di pertinenza:

anteriore al bene di mq. 84,00 censito al NCEU fg. 750 part. 479 sub 565 categ. F/1 (corte o resede)

posteriore al bene di mq. 276,00 censito al NCEU fg. 750 part. 479 sub 587 categ. F/1 (corte o resede)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1

L'immobile si presenta comunicante all'immobile confinante e in buono stato di manutenzione e conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso edilizio costituito da diverse "Isole", tra cui l'isola identificata con la lettera G modulo 39 dove è collocato il bene in oggetto che si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione (Vedi allegato F).

Il locale si sviluppa su due livelli: un piano terra e un piano primo. Al piano terra su un lato dell'ingresso principale si rileva una zona espositiva a vetrina, sull'altro lato un elemento divisorio costituito da listelli di legno schermo l'accesso al bagno. Sopra tale zona d'ingresso mediante una comoda scala si raggiunge un'area soppalcata utilizzata a ufficio. Sempre al piano terra un'area adibita a showroom mostra il vasto assortimento di abiti organizzati negli appositi stand. Superato lo showroom si sviluppa il magazzino dove una struttura metallica in acciaio, che serve per sostenere il soppalco praticabile, contiene una serie di scaffali con la merce imbustata. Al soppalco sopra il magazzino si accede tramite due scale metalliche posizionate su lati opposti dello stesso soppalco.

Il locale oggetto di pignoramento presenta delle aperture di comunicazione con il locale contiguo. Esternamente e pertinenziali all'immobile si rilevano due aree esterne, una di fronte all'ingresso principale utilizzata come parcheggio e l'altra sul retro in prossimità dell'ingresso del magazzino utilizzata per carico e scarico merce. La struttura dell'intero locale è costituita da pannelli prefabbricati e travi a doppio T; il soffitto in materiale metallico con lucernari in plexiglass; i soppalchi praticabili in struttura metallica. Il soppalco sopra al magazzino presenta un'area centrale vuota protetta da ringhiera in ferro che affaccia sul magazzino al piano terra.

Il locale di forma regolare rettangolare presenta sui lati corti pareti vetrate.



L'illuminazione interna è costituita per la maggior parte da faretti mobili su struttura metallica.

I pavimenti sono: in parquet tipo laminato nella sala espositiva e nei locali wc; tinteggiati color mattone su pavimento esistente lungo tutto il magazzino; rivestiti con moquette sui gradini della scala che conduce all'ufficio e sul pavimento dello stesso ufficio, sui gradini della scala per il soppalco posizionata nello showroom e in parte dei pavimenti del soppalco.

Le pareti sono tinteggiate a eccezione delle pareti dei due wc che sono rivestite in materiale ceramico.

Le porte dei bagni sono a un'anta battente tipo legno.

Le serrande di chiusura del locale sono automatizzate.

Esiste impianto di aerazione canalizzato, impianto antincendio con estintori e luci di emergenza.

L'altezza interna è di circa mt. 5,90 e di circa mt. 2,80 sui soppalchi.

L'esposizione del bene è su due lati: ingresso a Nord/Est e carico/scarico a Sud/Ovest.

Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1

L'immobile oggetto di pignoramento risulta condotto in locazione dalla **** Omissis **** con contratto sottoscritto in data 01/02/2022 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Roma 6 – Eur Torrino il 07/02/2022 al n. 917 serie 3T. La durata della locazione è di 6 anni più sei a partire dal 01/02/2022 e prevede un canone mensile pari a € 3.000,00 oltre IVA (Vedi allegato G). Il signor *** presente al sopralluogo in qualità di legale rappresentante della società **** Omissis **** fa presente che in seguito a pignoramento verso terzi non percepisce il canone di locazione dal mese di agosto 2022 (Vedi allegato H).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/2009 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesca Giusto	13/05/2009	11099	6288
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	14/05/2009	61918	33540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2009 al	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			



14/05/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesca Giusto	13/05/2009	11100	6289
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	14/05/2009	61919	33541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Atto di compravendita (sottoposto a condizione sospensiva) a rogito del Notaio Alfio Grassi di Roma in data 27 dicembre 1995 repertorio n.105871/16125, registrato a Roma, Ufficio Atti Pubblici, in data 16 gennaio 1996 al n.3377 Serie 1V, con il quale la società "**** Omissis **** " *** acquista dalla società "**** Omissis **** - *** , tra l'altro, l'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 750, particelle 189, 190, 198 e 199. Le già menzionate particelle 189, 190, 198 e 199 giusto tipo di frazionamento n.6324U.1/2000 approvato dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma in data 4 settembre 2000 sono state soppresse dando luogo alle particelle 479 e 480.

Atto di fusione a rogito del Notaio Nicola Cinotti di Roma in data 27 dicembre 1995 repertorio n.73130/20853, registrato a Roma, Ufficio Atti Pubblici, in data 27 dicembre 1995 al n.60020 Serie 1B, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 22 febbraio 2007 al n.12253 di formalità, con il quale la società "**** Omissis **** " si è fusa con le società "**** Omissis **** " e "**** Omissis **** - Società a responsabilità limitata".

15/01/1996

Atto di averamento della condizione sospensiva a rogito del Notaio Alfio Grassi di Roma in data 15 gennaio 1996 repertorio n.106016/16169, registrato a Roma, Ufficio Atti Pubblici, in data 16 gennaio 1996, con il quale la società "**** Omissis **** " dichiara avverata la condizione sospensiva di cui al predetto atto del Notaio Grassi in data 27 dicembre 1995, trascritto, unitariamente all'atto di compravendita, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 23 gennaio 1996 al n.3268 di formalità.

14/05/2009

Con atto di Compravendita a rogito del Notaio Francesca Giusto di Roma in data 13 maggio 2009, repertorio 11100 raccolta 6289, trascritto a Roma il 14 maggio 2009 RP 33541 – RG 61919, la società **** Omissis **** *** acquista dalla società **** Omissis **** ***

il diritto di proprietà del terreno facente parte del complesso immobiliare sito in Comune di Roma, località Ponte Galeria, Via Portuense n. 1555 e precisamente oltre a maggior consistenza:

1) dell'edificio denominato A10, isola G, modulo 44: (...)

2) Dell'edificio denominato A10, isola G modulo 37:

- area pertinenziale al locale magazzino distinto con il numero G37 (Gtrentasette), della superficie catastale di complessivi mq.252 (duecentocinquantadue), antistante al predetto locale, nell'insieme confinante con il predetto locale magazzino numero trentasette, subalterni 566 e 562 della particella 479 del foglio 750, salvo altri;

- area pertinenziale al locale magazzino distinto con il numero G37 (Gtrentasette), della superficie catastale di complessivi mq.828 (ottocentoventotto), retrostante al predetto locale, nell'insieme confinante con il predetto locale magazzino numero trentasette, subalterni 590 e 586 della particella 479 del foglio 750, salvo altri.

Dette aree sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 750, particelle:



- 479, subalterno 563, Via Portuense n.1555, piano T, area urbana, superficie catastale mq.84, senza rendita (l'area antistante);
- 479, subalterno 564, Via Portuense n.1555, piano T, area urbana, superficie catastale mq.84, senza rendita (l'area antistante);
- 479, subalterno 565, Via Portuense n.1555, piano T, area urbana, superficie catastale mq.84, senza rendita (l'area antistante);
- 479, subalterno 587, Via Portuense n.1555, piano T, area urbana, superficie catastale mq.276, senza rendita (l'area retrostante);
- 479, subalterno 588, Via Portuense n.1555, piano T, area urbana, superficie catastale mq.276, senza rendita (l'area retrostante);
- 479, subalterno 589, Via Portuense n.1555, piano T, area urbana, superficie catastale mq.276, senza rendita (l'area retrostante).

La parte venditrice, come sopra rappresentata, previo richiamo da me Notaio effettuato sulle sanzioni penali e civili cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000 articoli 3 e 76, dichiara, ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica:

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere a conoscenza dei diritti, degli obblighi e delle riserve nascenti dai seguenti titoli:

- convenzione urbanistica a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 2 aprile 1992 repertorio n.12030/5713, registrata a Roma, Ufficio Atti Pubblici, in data 21 aprile 1992, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 27 aprile 1992 al n.22442 di formalità;
- atto d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma in data 28 novembre 2000 repertorio n.55614, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 11 dicembre 2000 al n.36853 Serie 1, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 29 novembre 2000 al n.59390 di formalità;
- atto d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma in data 16 ottobre 2001 repertorio n.57981, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 17 ottobre 2001 al n.15254 Serie 1, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 17 ottobre 2001 al n.58045 di formalità;
- regolamento provvisorio di utenza del centro commerciale denominato "Commercium", approvato dall'assemblea ordinaria della società "**** Omissis ****" in data 12 aprile 2007.

14/05/2009

Con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Francesca Giusto di Roma in data 13 maggio 2009, repertorio 11099/6288, trascritto a Roma 1 il 14 maggio 2009 RP 33540 – RG 61918, la società **** Omissis ****. sede

 acquista dalla società **** Omissis **** ***

Il diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Comune di Roma, avente accesso da Via Portuense n. 1555 e precisamente:

- 1) dell'edificio denominato A10, isola G modulo 44:
- 2) Dell'edificio denominato A10, isola G modulo 37:

- unità immobiliare composta dai moduli G37, G38 e G39 adibita a magazzino di vendita all'ingrosso, stoccaggio, esposizione e commercio all'ingrosso della merce, sviluppantesi al piano terra con annesso soppalco comunicante con il predetto magazzino a mezzo di una scala interna, e distinta con il numero G37 (Gtrentasette), confinante con unità immobiliari distinte con i numeri G36 e G40, area distinta con i subalterni 587, 588, 589, 563, 564 e 565 del foglio 750, particella 479, salvo altri.

Detta unità immobiliare risulta meglio individuata nella planimetria che, al presente atto, previa visione avutane dalle parti, ed omessa la lettura delle parti scritte per espressa volontà delle stesse, si allega sotto la lettera "B", per farne parte integrante e sostanziale.

Detta unità immobiliare è censita in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 750, particella:

- 479, subalterno 518, Via Portuense int.G37-G38-G39 n.1555, piano T-1, interno G37, lotto A, edificio 10, zona censuaria 6, categoria D/8, rendita euro 35.290,00.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, previo richiamo da me Notaio effettuato sulle sanzioni penali e civili cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000 articoli 3 e 76,



dichiara:

- che quanto forma oggetto del presente atto è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione Edilizia-Ordinanza n.2948 del Sindaco del Comune di Roma in data 2 ottobre 1991 (prot. n.11312 del 27 settembre 1991), concernente l'approvazione dell'accordo di programma ex art.27, quarto comma, della legge 8 giugno 1990 n.142, relativo all'Autoporto Roma Sud (Ponte Galeria) (Bollettino Ufficiale Regione Lazio n.30 del 30 ottobre 1991);

- concessione edilizia in variante n.1598/C del 20 dicembre 2000 (prot. n.23666 dell'anno 1999);

- progetto di autorizzazione edilizia presentato presso la XV Circoscrizione, prot. n.48249 in data 28 dicembre 2000;

- D.I.A. ai sensi della legge 662/96 presentate presso la Circoscrizione XV in data 2 febbraio 2001 protocolli nn.4392, 5394, 5395, 5396 e 5398;

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara, altresì, che le unità immobiliari in oggetto, sono state dichiarate abitabili in virtù di relativo certificato rilasciato dal Comune di Roma con Determinazione Dirigenziale in data 18 giugno 2001 repertorio n.304, garantendone la conformità alla vigente disciplina in materia.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere a conoscenza dei diritti, degli obblighi e delle riserve nascenti dai seguenti titoli:

- convenzione urbanistica a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 2 aprile 1992 repertorio n.12030/5713, registrata a Roma, Ufficio Atti Pubblici, in data 21 aprile 1992, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 27 aprile 1992 al n.22442 di formalità;

- atto d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma in data 28 novembre 2000 repertorio n.55614, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 11 dicembre 2000 al n.36853 Serie 1, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 29 novembre 2000 al n.59390 di formalità;

- regolamento provvisorio di utenza del centro commerciale denominato "Commercium", approvato dall'assemblea ordinaria della società "**** Omissis ****" in data 12 aprile 2007.

Atto di Compravendita (Vedi allegato I).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 1 il 14/05/2009
Reg. gen. 61920 - Reg. part. 17478
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Francesca Giusto
Data: 13/05/2009
Note: Grava sul diritto di piena proprietà sui seguenti immobili: NCEU fg 750 part. 479 sub. 565 CO (corte o resede) Piano Terra Via portuense, 1555 NCEU fg 750 part. 479 sub. 5875 CO (corte o resede) Piano Terra Via portuense, 1555 NCEU fg 750 part. 479 sub. 518 categ. D/8 Piano Terra interno G37



edificio 10 Via portuense, 1555 e altri immobili estranei all'ispezione risultano trascritti le seguenti annotazioni: nn. 17646/113726 del 22 ottobre 2014 - restrizione dei beni (altri beni) nn. 10629/72362 del 23 giugno 2016 - restrizione dei beni (altri beni)

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo art. 77 del DPR n. 602 del 1973
Iscritto a Roma 1 il 10/04/2015
Reg. gen. 35322 - Reg. part. 5404
Importo: € 1.617.147,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 808.753,80
N° repertorio: 3678
N° raccolta: 9715
Note: Grava sul diritto di piena proprietà sui seguenti immobili: NCEU fg 750 part. 479 sub. 565 cat. F/1 (area urbana) NCEU fg 750 part. 479 sub. 587 cat. F/1 (area urbana) NCEU fg 750 part. 479 sub. 670 cat. D/8 e altri immobili estranei all'ispezione risulta trascritta la seguente annotazione: nn. 8643/55991 del 19 maggio 2016 - restrizione dei beni (altri beni)
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602/73 e succ. modifiche)
Iscritto a Roma 1 il 17/03/2016
Reg. gen. 29183 - Reg. part. 4644
Importo: € 673.964,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 336.982,12
N° repertorio: 9990121
Note: Grava sul diritto di piena proprietà sui seguenti immobili: NCEU fg 750 part. 479 sub. 670 cat. D/8 e altro immobile estraneo all'ispezione risulta trascritta la seguente annotazione: nn. 8642/55990 del 19 maggio 2016 - restrizione dei beni (altri beni)
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 3 settembre 2019,
Iscritto a Roma 1 il 04/09/2019
Reg. gen. 106033 - Reg. part. 19533
Importo: € 246.259,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 123.129,72
N° repertorio: 15484
N° raccolta: 9719
Note: Grava sul diritto di piena proprietà sui seguenti immobili: NCEU fg 750 part. 479 sub. 565 cat. F/1 (area urbana) NCEU fg 750 part. 479 sub. 587 cat. F/1 (area urbana) NCEU fg 750 part. 479 sub. 670 cat. D/8 non risultano trascritte annotazioni

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 1 il 29/11/2000
Reg. gen. 90916 - Reg. part. 59390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Riguarda NCT fg. 750 part. 479 nat. T e altri immobili estranei all'ispezione Quadro D: (...) CIO' PREMESSO DESIDERANDO LA ***", UNIFORMARSI A QUANTO VIENE RICHIESTO DAL COMUNE DI ROMA, CON IL SUDETTO ATTO PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, SI E' IMPEGNATA IRREVOCABILMENTE E DEFINITIVAMENTE: - A VINCOLARE I



LOTTE DI TERRENO SOPRA DESCRITTI, AL SERVIZIO DELLE PROGETTATE COSTRUZIONI, E SPECIFICAMENTE: * EDIFICI A1 ED A2, COMPARTO Z3, LOTTO DI TERRENO DI MQ 11.921; * EDIFICI A3 ED A4, COMPARTO Z4, LOTTO DI TERRENO DI MQ 37.678; * EDIFICI A5 ED A6, COMPARTO Z7, LOTTO DI TERRENO DI MQ 63.107; * EDIFICI A7 ED A8, COMPARTO Z8, LOTTO DI TERRENO DI MQ 60.847; * EDIFICI A9 ED A10, COMPARTO Z9, LOTTO DI TERRENO DI MQ 58.622; * EDIFICI A11, A12 ED A13, COMPARTO Z10, LOTTO DI TERRENO DI MQ 50.672; * EDIFICI A14, A15 ED S2, COMPARTO Z11, LOTTO DI TERRENO DI MQ 63.180; PER UN TOTALE DI MQ. 346.027, COSI' COME RISULTA DALLE PLANIMETRIE ALLEGATE, NELLE QUALI LE AREE VINCOLATE SONO CONTORNATE IN BLU; - A DESTINARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE A PARCHEGGIO PRIVATO LA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 126.731 E SPECIFICAMENTE: * PARCHEGGIO PRIVATO IN SUPERFICIE PER MQ 4.493, ASSERVITO AGLI EDIFICI A1 E A2 DEL COMPARTO Z3; * PARCHEGGIO PRIVATO IN SUPERFICIE PER MQ 11.003, ASSERVITO AGLI EDIFICI A3 E A4 DEL COMPARTO Z4; * PARCHEGGIO PRIVATO IN SUPERFICIE PER MQ 20.112, ASSERVITO AGLI EDIFICI A5 E A6 DEL COMPARTO Z7; * PARCHEGGIO PRIVATO IN SUPERFICIE PER MQ 23.524, ASSERVITO AGLI EDIFICI A7 E A8 DEL COMPARTO Z8; * PARCHEGGIO PRIVATO IN SUPERFICIE PER MQ 21.644, ASSERVITO AGLI EDIFICI A9 E A10 DEL COMPARTO Z9; * PARCHEGGIO PRIVATO IN SUPERFICIE PER MQ 16.421, ASSERVITO AGLI EDIFICI A11, A12 E A13 DEL COMPARTO Z10; * PARCHEGGIO PRIVATO IN SUPERFICIE PER MQ 13.853, ASSERVITO AGLI EDIFICI A14 E A15 DEL COMPARTO Z11; * PARCHEGGIO PRIVATO PER MQ 15.681, ASSERVITO ALL'EDIFICIO S2 DEL COMPARTO Z11; COSI' COME RISULTA DALLE PLANIMETRIE ALLEGATE NELLE QUALI LE SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGIO SONO PERIMETRATE IN ROSSO; - A MANTENERE PERMANENTE LA DESTINAZIONE D'USO DEGLI INTERI EDIFICI, COSI' COME RIPORTATO NELLE ALLEGATE PLANIMETRIE CONFORMI A QUELLE DEL PROGETTO. LE OBBLIGAZIONI ANZIDETTE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE O MODIFICATE SENZA IL BENESTARE DEL COMUNE DI ROMA. LA SOCIETA' STESSA, E' A CONOSCENZA CHE, NON OTTEMPERANDO AGLI IMPEGNI CHE CON IL SUDDETTO ATTO ASSUNTI VERSO IL COMUNE DI ROMA E CHE GRAVERANNO COME ONERI REALI SULLA PROPRIETA' SOPRAINDICATA, SARA' IN FACOLTA' DEL COMUNE DI ROMA DI PROVVEDERE A QUANTO FORMA OGGETTO DEL SUDDETTO ATTO, RIVALENDOSI DELLE SPESE INCONTRATE CONTRO TUTTI GLI AVENTI DIRITTO, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2023

Reg. gen. 25494 - Reg. part. 17887

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Roma in data 19/01/2023 Grava sul diritto di piena proprietà sui seguenti immobili: NCEU fg 750 part. 479 sub. 565 cat. F/1 (area urbana) mq. 84,00 Piano Terra Via Portuense, 1555 NCEU fg 750 part. 479 sub. 587 cat. F/1 (area urbana) mq. 276,00 Piano Terra Via Portuense, 1555 NCEU fg 750 part. 479 sub. 670 cat. D/8 Piano T-1 interno G39 edificio 10 Via Portuense, 1555 non risultano trascritte annotazioni

Ispezione ipotecaria (Vedi allegato L).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato nella Tavola 16 di "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo – Tessuti - Progetti strutturanti – Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita – Fiumicino / Magliana.



Centralità metropolitane e urbane

Art. 65 delle NTA

comma 1: Le Centralità metropolitane e urbane sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfo-tipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale. Esse riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da una alta potenzialità alla trasformazione; tali elementi concorrono ad individuare per le Centralità un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione metropolitana prevista dal PRG.

comma 4: Alle Centralità a pianificazione definita appartengono: Bufalotta, Pietralata, Ostiense, Alitalia-Magliana, Polo tecnologico, Tor Vergata, EUR-Castellaccio, Ponte di Nona-Lunghezza, Massimina, Fiera di Roma. Ai fini attuativi si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, una volta approvati. Eventuali variazioni dei perimetri determinate in sede di definitiva approvazione, si intenderanno automaticamente recepite nel presente PRG.

Zona Urbanistica 15G – Ponte Galeria

Zona Ponte Galeria

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta per la qualità: nessuna prescrizione

P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Tavola A

Sistemi ed Ambiti del Paesaggio: Paesaggio degli insediamenti urbani

Tavola B

Beni Paesaggistici: Aree urbanizzate del P.T.P.R.

Tavola C

Beni del patrimonio Naturale e Culturale

Sistema dell'insediamento contemporaneo – tessuto urbano

Aree a connotazione specifica – Parchi archeologici e culturali

Schema del Piano Regionale dei Parchi

Estratto di mappa (Vedi allegato M).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1

Per verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha eseguito ricerche presso l'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma, l'Ufficio del Catasto Urbano di Roma e l'Ufficio Tecnico del Municipio XI di competenza. All'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma è stata reperita la seguente documentazione relativa alla costruzione del fabbricato.

- Trascrizione a favore del Comune di Roma n. 22442 eseguita a Roma1 il 27 aprile 1992 relativa alla convenzione urbanistica a rogito del Notaio G. Ungari Trasatti di Roma in data 2 aprile 1992 rep 12030 (Vedi allegato N)

- Concessione edilizia in variante n. 1598/C del 20/12/2000 (prot. n. 23666 del 1999) (Vedi allegato O)

- Progetto di autorizzazione edilizia presso la XV circoscrizione n. 48249 del 28/12/2000 e variante 23666 del



20/04//1999 - (Vedi allegato P)

- DIA ai sensi della L. 662/96 presso la XV circoscrizione n. 5398 del 02/02/2001 non reperita

- Licenza di Abitabilità parziale rilasciato dal Comune di Roma con Determinazione Dirigenziale n. 304 del 18/06/2001 (Vedi allegato Q)

- Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio (Vedi allegato R) a rogito del Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma in data 28 novembre 2000 repertorio n.55614, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 11 dicembre 2000 al n.36853 Serie 1, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 29 novembre 2000 al n.59390 di formalità. Per l'immobile sito nel comune di Roma NCT Fg 750 Pc 479 Natura Terreno (Imm 11) a favore del Comune di Roma per il diritto di Proprietà quota 1/1 e contro **** Omissis **** per il diritto di Proprietà quota 1/1. QUADRO D: premesso che la "**** Omissis **** " è proprietaria, come da accertamenti eseguiti, di n. 7 appezzamenti di terreno in Roma, località ponte Galeria per una superficie complessiva di mq. 346.027, distinti al nuovo catasto come segue: - edifici A1 ed A2, comparto Z3, lotto di terreno di mq 11.921, al foglio 748 particelle 354 e 355; - edifici A3 ed A4, comparto Z4, lotto di terreno di mq 37.678 al foglio 748 particelle 356, 357 e 358; - edifici A5 ed A6, comparto Z7 lotto di terreno di mq 63.107, al foglio 750 particelle 481 e 482; - edifici A7 ed A8, comparto Z8, lotto di terreno di mq 60.847, al foglio 750 particelle 483, 484 e 485; - edifici A9 ed A10, comparto Z9, lotto di terreno di mq 58.622, al foglio 750 particelle 479 e 480; - edifici A11, A12 ed A13, comparto Z10, lotto di terreno di mq 50.672, al foglio 750 particelle 490, 491, 492 e 493; - edifici A14, A15 ed S2, comparto Z11, lotto di terreno di mq 63.180, al foglio 750 particelle 496, 497, 498, 499; b) che detti terreni sono pervenuti giusta atto di fusione per incorporazione della "**** Omissis **** " e della "**** Omissis **** " nella "**** Omissis **** ", a rogito del notaio Cinotti di Roma del 27 dicembre 1995, rep. n. 73130, racc. n. 20853; c) che in data 27 settembre 1991 il comune di Roma, con ordinanza del sindaco n. 2948 pubblicata sul bollettino ufficiale regione lazio n. 30 del 30 ottobre 1991, ha approvato "l'accordo di programma ex art. 27, quarto comma, legge 142/90 relativo all'autoporto Roma sud (ponte Galeria)"; d) che il suddetto atto formale sostituisce anche le concessioni edilizie giusto il già citato art. 27, quarto comma, legge 142/90; e) che in data 2 aprile 1992 è stata stipulata una convenzione con il comune di Roma, per atto a rogito notaio Ungari Trasatti di Roma rep. n. 12030, racc. n. 5713; f) che detti 7 appezzamenti di terreno, destinati a comparti fondiari per l'edificazione non residenziale sono contraddistinti nel progetto planivolumetrico allegato alla succitata convenzione dalle sigle Z3, Z4, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11; g) che con il sopracitato atto a rogito notaio Ungari - Trasatti di Roma rep. n. 12030 tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti sono stati vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate negli elaborati grafici ad esso allegati e sono state inoltre vincolate tutte le aree destinate dalla convenzione a verde pubblico ed a parcheggi pubblici; h) che pertanto i parcheggi pubblici non vengono asserviti in quanto già previsti nel progetto di lottizzazione convenzionata citato; i) che pertanto il verde pubblico non viene asservito in quanto già previsto nel progetto di lottizzazione convenzionata citato; l) che su detti comparti fondiari sono stati presentati in data 20 aprile 1999 prot. n. 23666 progetti di variante per la costruzione di edifici non residenziali, come da progetti e dalle planimetrie allegati al suddetto atto sub b; m) che i progetti di cui trattasi sono stati approvati dalla commissione edilizia con seduta del 23 giugno 2000 subordinando il rilascio delle concessioni alla presentazione da parte della "**** Omissis **** " di un atto mediante il quale essa società si è obbligata a quanto appresso citato. Ciò premesso desiderando la "**** Omissis **** ", uniformarsi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con il suddetto atto per se', successori ed aventi causa, si è impegnata irrevocabilmente e definitivamente: - a vincolare i lotti di terreno sopra descritti, al servizio delle progettate costruzioni, e specificatamente: * edifici A1 ed A2, comparto Z3, lotto di terreno di mq 11.921; * edifici A3 ed A4, comparto Z4, lotto di terreno di mq 37.678; * edifici A5 ed A6, comparto Z7, lotto di terreno di mq 63.107; * edifici A7 ed A8, comparto Z8, lotto di terreno di mq 60.847; * edifici A9 ed A10, comparto Z9, lotto di terreno di mq 58.622; * edifici A11, A12 ed A13, comparto Z10, lotto di terreno di mq 50.672; * edifici A14, A15 ed S2, comparto Z11, lotto di terreno di mq 63.180; per un totale di mq. 346.027, così come risulta dalle planimetrie allegate, nelle quali le aree vincolate sono contornate in blu; - a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio privato la superficie complessiva di mq. 126.731 e specificatamente: * parcheggio privato in superficie per mq 4.493, asservito agli edifici A1 e A2 del comparto Z3; * parcheggio privato in superficie per mq 11.003, asservito agli edifici A3 e A4 del comparto Z4; * parcheggio privato in superficie per mq 20.112, asservito agli edifici A5 e A6 del comparto Z7; * parcheggio privato in superficie per mq 23.524, asservito agli edifici A7 e A8 del comparto Z8; * parcheggio privato in superficie per mq 21.644, asservito agli edifici A9 e A10 del comparto



Z9; * parcheggio privato in superficie per mq 16.421, asservito agli edifici A11, A12 e A13 del comparto Z10; * parcheggio privato in superficie per mq 13.853, asservito agli edifici A14 e A15 del comparto Z11; * parcheggio privato per mq 15.681, asservito all'edificio S2 del comparto Z11; così come risulta dalle planimetrie allegate nelle quali le superfici destinate a parcheggio sono perimetrate in rosso; - a mantenere permanente la destinazione d'uso degli interi edifici, così come riportato nelle allegate planimetrie conformi a quelle del progetto. Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. La società stessa è a conoscenza che, non ottemperando agli impegni che con il suddetto atto assunti verso il comune di Roma e che graveranno come oneri reali sulla proprietà sopraindicata, sarà in facoltà del comune di Roma di provvedere a quanto forma oggetto del suddetto atto, rivalendosi delle spese incontrate contro tutti.

- Documentazione richiesta al Municipio XI di competenza ma inviata dall'esecutato (Vedi allegato S) DIA in Sanatoria CP/2013/55806 del 18/07/2013 Mun XI ex XV. La **** Omissis **** con sede in *** rappresentante legale **** Omissis **** FG 750 PART. 479 SUB 518 richiede Accertamento di Conformità per opere eseguite nel giugno 2012 e consistenti nel frazionamento dell'originaria unità immobiliare (all'epoca distinta con la particella 479 sub 518) in 2 u.i. distinte con destinazione d'uso commerciale, con diversa distribuzione degli spazi interni con l'utilizzo di blocchi alveolati in calcestruzzo e cartongesso intonacato e tinteggiato.

Lo stato attuale dell'immobile risulta difforme dal progetto graficizzato nella DIA in sanatoria, corrispondente all'attuale planimetria catastale, per diversa distribuzione degli spazi interni e per l'accorpamento al locale limitrofo, realizzato mediante apertura nella parete confinante. Come rappresentato nello schema planimetrico elaborato dalla sottoscritta dove sono evidenziate le differenze tra lo stato attuale e lo stato di progetto (DIA in sanatoria) (Vedi allegato E). Per regolarizzare l'immobile si ritiene necessario presentare al Municipio XI di competenza pratica edilizia in sanatoria per le difformità riscontrate, chiusura delle aperture realizzate per rendere il locale comunicante con il locale adiacente e redigere DOCFA. L'importo per la regolarizzazione dell'immobile comprensivo della parcella del Tecnico abilitato, si valuta orientativamente intorno a €10.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE, 1555, EDIFICIO A, INTERNO G39, PIANO T-1

In seguito alla richiesta d'informazioni relative al bene pignorato G 39, l'ufficio dell'amministrazione^{***} di Commercium ha inviato e-mail in cui ha illustrato il rendiconto condominiale (Vedi allegato T) con allegato il Regolamento di Condominio (Vedi allegato U)

Non ci sono lavori deliberati o da deliberare

Esiste servizio di portierato e vigilanza armato

Le rate condominiali sono divise in n. 4 rate trimestrali anticipate

I millesimi relativi al modulo G39 sono: 0,3024

La quota condominiale mensile è pari ad € 385,13 + IVA

I pagamenti sono stati puntuali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1**
L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Portuense n. 1555 all'interno del complesso commerciale denominato "Commercium" e definito come la Città del Commercio all'ingrosso. Il complesso è costituito da una serie di edifici paralleli tra loro "isole" ognuna distinta con le lettere dell'alfabeto. Nell'isola G modulo 39 è sito l'immobile oggetto di causa. "Commercium" è nata nelle strette vicinanze della Nuova Fiera di Roma e tra l'aeroporto internazionale di Fiumicino e la città di Roma,



all'interno del Municipio XI della città (Vedi allegato A). La zona è ben collegata con la città di Roma mediante strada a scorrimento veloce e con le reti autostradali verso Civitavecchia e l'aeroporto di Fiumicino. Inoltre, è dotata della rete ferroviaria che si collega con il litorale laziale e con la provincia di Rieti. "Commercity" è formato da 15 grandi "isole", ognuna divisa in tanti moduli prefabbricati alcuni dislocati su due piani. L'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di causa, è stato realizzato negli anni duemila, la struttura è costituita da elementi prefabbricati. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente al custode Avv. Alessandra Tuzj il 04/01/2024 (Vedi allegato B) il capannone oggetto di causa si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione, completamente arredato con le strutture metalliche necessarie per disporre i capi di vestiario destinati alla vendita. Utilizzato come showroom, magazzino di vendita, stoccaggio e commercio all'ingrosso. Il capannone si sviluppava su due piani, piano terra e piano primo, quest'ultimo raggiungibile mediante tre scale per l'accesso all'ufficio e al soppalco sopra al magazzino. Il bene è dotato di due aree esterne pertinenziali una davanti all'ingresso principale di mq. 84,00 e l'altra retrostante di mq. 276,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 750, Part. 479, Sub. 670, Zc. 6, Categoria D8

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. È stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare. Si rileva che: i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al 2° semestre 2023 (ultimo semestre pubblicato), Zona Suburbana/Piana del Sole - Fiera di Roma codice di zona E71, microzona catastale n. 225, tipologia prevalente Capannoni industriali in un normale stato conservativo, sono compresi tra un valore minimo di €/mq. 600,00 e un valore massimo pari a €/mq. 900,00. I valori indicati dal Borsino immobiliare sono compresi tra un valore minimo di €/mq. 600,00 e un valore massimo pari a €/mq. 1.000,00. In considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona suburbana all'interno di un grande polo commerciale, presenza di trasporti pubblici Linea Atac e treno FM1 stazione Ponte Galeria e Nuova Fiera di Roma, attività commerciali all'ingrosso, punti di ristoro e facilità di parcheggio) e intrinseche dell'immobile (piano terra e piano primo, ben illuminato con luce artificiale, impianto antincendio e in buono stato di manutenzione e conservazione) si ritiene congruo applicare un valore alto pari a €/mq. 1.000,00. Il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 956,00 è individuato in circa € 956.000,00. Sottraendo dal valore individuato l'onere per la regolarizzazione edilizia, valutato forfettariamente intorno a € 10.000,00, si ottiene l'importo di € 946.000,00 che, decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 851.400,00 e in cifra tonda pari a € 851.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1	956,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 956.000,00	100,00%	€ 956.000,00
				Valore di stima:	€ 956.000,00

Valore di stima: € 956.000,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 851.000,00

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

Roma, li 08/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apicella Antonietta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A - Localizzazione area
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. B - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - All. C - Visura storico catastale capannone
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - All. C1 - Visura storico catastale corte sub 587
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - All. C2 - Visura storico catastale corte sub 565
- ✓ N° 1 Planimetria catastale - All. D - Planimetria catastale
- ✓ N° 3 Planimetrie - All. E - Schema planimetrico
- ✓ N° 8 Foto - All. F - Foto n. 37
- ✓ N° 11 Altri allegati - All. G - Contratto di locazione



- ✓ N° 4 Altri allegati - All. H - Altro Pignoramento
- ✓ N° 16 Atti di provenienza - All. I - Atto di Compravendita
- ✓ N° 9 Altri allegati - All. L- Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. M - Estratto di mappa
- ✓ N° 28 Altri allegati - All. N - Convenzione con Comune di Roma
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. O - Concessione Edilizia
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. P - Progetto di variante
- ✓ N° 12 Altri allegati - All. Q - Licenza di abitabilità parziale
- ✓ N° 10 Altri allegati - All. R - Atto d'Obbligo Edilizio 2000
- ✓ N° 41 Altri allegati - All. S - D.I.A.
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. T - Rendiconto condominiale
- ✓ N° 18 Altri allegati - All. U - Regolamento Condominiale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1
L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Portuense n. 1555 all'interno del complesso commerciale denominato "Commercity" e definito come la Città del Commercio all'ingrosso. Il complesso è costituito da una serie di edifici paralleli tra loro "isole" ognuna distinta con le lettere dell'alfabeto. Nell'isola G modulo 39 è sito l'immobile oggetto di causa. "Commercity" è nata nelle strette vicinanze della Nuova Fiera di Roma e tra l'aeroporto internazionale di Fiumicino e la città di Roma, all'interno del Municipio XI della città (Vedi allegato A). La zona è ben collegata con la città di Roma mediante strada a scorrimento veloce e con le reti autostradali verso Civitavecchia e l'aeroporto di Fiumicino. Inoltre, è dotata della rete ferroviaria che si collega con il litorale laziale e con la provincia di Rieti. "Commercity" è formato da 15 grandi "isole", ognuna divisa in tanti moduli prefabbricati alcuni dislocati su due piani. L'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di causa, è stato realizzato negli anni duemila, la struttura è costituita da elementi prefabbricati. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente al custode Avv. Alessandra Tuzj il 04/01/2024 (Vedi allegato B) il capannone oggetto di causa si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione, completamente arredato con le strutture metalliche necessarie per disporre i capi di vestiario destinati alla vendita. Utilizzato come showroom, magazzino di vendita, stoccaggio e commercio all'ingrosso. Il capannone si sviluppava su due piani, piano terra e piano primo, quest'ultimo raggiungibile mediante tre scale per l'accesso all'ufficio e al soppalco sopra al magazzino. Il bene è dotato di due aree esterne pertinenziali una davanti all'ingresso principale di mq. 84,00 e l'altra retrostante di mq. 276,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 750, Part. 479, Sub. 670, Zc. 6, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato nella Tavola 16 di "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo - Tessuti - Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita - Fiumicino / Magliana. Centralità metropolitane e urbane Art. 65 delle NTA comma 1: Le Centralità metropolitane e urbane sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfo-tipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale. Esse riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da una alta potenzialità alla trasformazione; tali elementi concorrono ad individuare per le Centralità un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione metropolitana prevista dal PRG. comma 4: Alle Centralità a pianificazione definita appartengono: Bufalotta, Pietralata, Ostiense, Alitalia-Magliana, Polo tecnologico, Tor Vergata, EUR-Castellaccio, Ponte di Nona-Lunghezza, Massimina, Fiera di Roma. Ai fini attuativi si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, una volta approvati. Eventuali variazioni dei perimetri determinate in sede di definitiva approvazione, si intenderanno automaticamente recepite nel presente PRG. Zona Urbanistica 15G - Ponte Galeria Zona Ponte Galeria Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta per la qualità: nessuna prescrizione P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale Tavola A Sistemi ed Ambiti del Paesaggio: Paesaggio degli insediamenti urbani Tavola B Beni Paesaggistici: Aree urbanizzate del P.T.P.R. Tavola C Beni del patrimonio Naturale e Culturale Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano Aree a connotazione specifica - Parchi archeologici e culturali Schema del Piano Regionale dei Parchi Estratto di mappa (Vedi allegato M).

Prezzo base d'asta: € 851.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1353/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 851.000,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Portuense, 1555, edificio A, interno G39, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 750, Part. 479, Sub. 670, Zc. 6, Categoria D8	Superficie	956,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta comunicante all'immobile confinante e in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Portuense n. 1555 all'interno del complesso commerciale denominato "Commercium" e definito come la Città del Commercio all'ingrosso. Il complesso è costituito da una serie di edifici paralleli tra loro "isole" ognuna distinta con le lettere dell'alfabeto. Nell'isola G modulo 39 è sito l'immobile oggetto di causa. "Commercium" è nata nelle strette vicinanze della Nuova Fiera di Roma e tra l'aeroporto internazionale di Fiumicino e la città di Roma, all'interno del Municipio XI della città (Vedi allegato A). La zona è ben collegata con la città di Roma mediante strada a scorrimento veloce e con le reti autostradali verso Civitavecchia e l'aeroporto di Fiumicino. Inoltre, è dotata della rete ferroviaria che si collega con il litorale laziale e con la provincia di Rieti. "Commercium" è formato da 15 grandi "isole", ognuna divisa in tanti moduli prefabbricati alcuni dislocati su due piani. L'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di causa, è stato realizzato negli anni duemila, la struttura è costituita da elementi prefabbricati. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente al custode Avv. Alessandra Tuzj il 04/01/2024 (Vedi allegato B) il capannone oggetto di causa si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione, completamente arredato con le strutture metalliche necessarie per disporre i capi di vestiario destinati alla vendita. Utilizzato come showroom, magazzino di vendita, stoccaggio e commercio all'ingrosso. Il capannone si sviluppava su due piani, piano terra e piano primo, quest'ultimo raggiungibile mediante tre scale per l'accesso all'ufficio e al soppalco sopra al magazzino. Il bene è dotato di due aree esterne pertinenziali una davanti all'ingresso principale di mq. 84,00 e l'altra retrostante di mq. 276,00.</p>		

