

TRIBUNALE di ROMA

IV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata: N°. Gen. 2025/2017 + 824/2021

Giudice: dott.ssa Barbara PIROCCHI

Custode Giudiziario: dott. Fabrizio Ricciardi

XXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



RELAZIONE di STIMA LOTTO UNICO

Relativo al bene immobile sito nel comune di Roma, località Magliana Vecchia, alla Via Cesare Giulio Viola n. 48 e via Carlo Veneziani nn. 45-65 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio 760 p.lla 26 sub 501 graffata alla p.lla 138 sub 501 e alla p.lla 139, cat. D/8, e p.lla 26 sub 330 (bene comune non censibile), p.lla 26 sub 335 cat. F/1.

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Luisa Cannavacciuolo
Via Monte Zebio, 40 - 00195 ROMA
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma n. 21906



INDICE

| | |
|--|-----------|
| OPERAZIONI PERITALI | 3 |
| RISPOSTA AL QUESITO N. 1 | 6 |
| RISPOSTA AL QUESITO N. 2 | 7 |
| RISPOSTA AL QUESITO N. 3 | 18 |
| RISPOSTA AL QUESITO N. 4 | 26 |
| RISPOSTA AL QUESITO N. 5 | 29 |
| RISPOSTA AL QUESITO N. 6 | 37 |
| RISPOSTA AL QUESITO N. 7 | 48 |
| RISPOSTA AL QUESITO N. 8 | 52 |
| RISPOSTA AL QUESITO N. 9-10-11-12 | 53 |
| RISPOSTA AL QUESITO N. 13-14 | 61 |
| CONCLUSIONI | 62 |



Ortofoto con individuazione del fabbricato



OPERAZIONI PERITALI

Premesso che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 24/10/2017 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 27/12/2017 ai nn. 150821/102754 a favore della XXXXXXX XXXXX XXXXX contro XXXXX XXXX S.p.A., a firma degli avv. XXXX XXXX e XXXXX XXXXXX, con Annotazione n. XXXXX del 18/02/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) riguardo al sub 335, è

"...l'immobile sito in Roma, località Magliana Vecchia - Pantanella, comparto edificatorio denominato "Parco dei Medici", con accesso da via Cesare Giulio Viola n. 48 e da via Carlo Veneziani nn. 45-65, così composto e identificato catastalmente:

Fabbricato da cielo a terra sviluppantesi su piano terra e seminterrato denominato edificio "A" con circostante area di pertinenza di circa mq. 13.300 (metri quadrati tredicimilatrecento), destinata a posti auto scoperti e a verde, il tutto confinante con via Carlo Veneziani, proprietà XXXXXXXXXXXX o suoi aventi causa, via Cesare Giulio Viola e via Carlo Veneziani, salvo altri e distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 760, particelle:

- n. 26 subalterno 501, n. 138 subalterno 501 e n. 139, graffate tra loro, via Cesare Giulio Viola, n. 48, via Carlo Veneziani n. 65, piani S1-T, zona censuaria 6", categoria D/8, rendita attuale Euro 271.054,00, giuste variazioni catastali del 2 marzo 2006 n.19814.1/2006 (protocollo RM0168754), 5 maggio 2006 n.1518.1/2006 (protocollo n. RM0366066), del 14 dicembre 2007 n.129397.1/2007 (protocollo n. RM1503582) e del 5 febbraio 2008 n.11297.1/2008 (protocollo n. RM 0166226);

- n. 26 subalterno 335, via Cesare Giulio Viola s.n.c., piano T, interno 335, categoria area urbana, superficie catastale mq. 87, giusta variazione del 16 febbraio 1998 n. 100528.1/1998 integr. prot. n. 108912/87 afferenti a 760/137/1;

*- n. 26 subalterno 330, bene comune non censibile, via Cesare Giulio Viola s.n.c., piano T, giusta variazione 16 febbraio 1998 n. 100528.1/1998 integr. pot. n. 108912/87 afferenti a 760/137/1, costituente area di manovra relativa alla parte a parcheggio, ricompreso secondo quanto stabilito nel Contratto di Ipoteca, clausola 1.2, pag. 3 - nella planimetria generale delle particelle n. 26, sub. 501, n. 138 sub 501 e n. 139, graffate tra loro; con relative ragioni, accessioni e pertinenze..." (cfr allegato). **Detto pignoramento veniva rubricato con rge 2025/2017.***



Che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 14/07/2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 29/07/2021 ai nn. 103053/71778 a favore della XXXXX XXXXXXXX XXX contro XXXXX XXXXX S.p.A., a firma degli avv. XXX XXXX, XXXX XXXXX e XXXX XXXXXXXX, è "... la proprietà dell'immobile sito in Roma, località Magliana Vecchia- Pantanella, parte del lotto 6 del comparto urbanistico denominato "Parco dei Medici", con accesso da via Cesare Giulio Viola n. 48 e da via Carlo Veneziani nn. 45 e 65, così composto:

Fabbricato cielo -terra a sagoma circolare denominato edificio A, sviluppatosi su piano terra e seminterrato, con annessa circostante area libera di pertinenza esclusiva, di circa mq 13.300, destinata ad autoparcheggio scoperto, area di manovra e verde, ... e così contraddistinto al C.F. fgl 760 p.lle:

- N. 26 sub 501, n. 138 sub 501 e n. 139, graffate tra loro, ..., cat. D/8, giuste variazioni catastali del 2 marzo 2006 n.19814.1/2006 (protocollo RM0168754), 5 maggio 2006 n.1518.1/2006 (protocollo n. RM0366066), del 14 dicembre 2007 n.129397.1/2007 (protocollo n. RM1503582) e del 5 febbraio 2008 n.11297.1/2008 (protocollo n. RM 0166226);

N. 26 sub 335, area urbana estesa mq 87, giusta variazione del 16 febbraio 1998 n. 100528.1/1998 integr. prot. n. 108912/87 afferenti a 760/137/1;

- *n. 26 sub 335;*

- *n. 26 subalterno 330, bene comune non censibile, via Cesare Giulio Viola s.n.c., piano T, giusta variazione 16 febbraio 1998 n. 100528.1/1998 integr. pot. n. 108912/87 afferenti a 760/137/1, costituente area di manovra relativa alla parte a parcheggio, ricompreso secondo quanto stabilito nel Contratto di Ipoteca, clausola 1.2, pag. 3 - nella planimetria generale delle particelle n. 26, sub. 501, n. 138 sub 501 e n. 139, graffate tra loro; con relative ragioni, accessioni e pertinenze*

Si precisa che s'intendono pignorate anche le parti comuni di pertinenza dell'edificio A, così identificate:

- *Quota di comproprietà pari a 260/1000 sull'area di accesso dal civico n. 48 di via Cesare Giulio Viola, contraddistinta al fgl 760 p.la 26 sub 183, da considerarsi area comune dell'Edificio A e B, e ora con titolarità del Comparto Uno del ***** -*

Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso..."

- *Quota di comproprietà pari a 260/1000 sull'area di complessivi mq 5.192, sviluppatosi anularmente lungo l'intero lotto n.6 del comparto urbanistico Parco dei Medici e costituente la mezzeria delle strade consortili via C. G. Viola e via c. Veneziani, contraddistinta al Catasto Terreni Sezione D fgl 760 p.la 96 ettari 0.51.76 e fgl 761 p.la*



92 ettari 0.00.16 e ora con titolarità del Comparto Uno del ***** Fondo
Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso...;

- Partecipazione pro- quota alla comunione dell'area, di complessivi ha 1.73.00 circa, destinata a verde pubblico e servizi collettivi nell'ambito del Consorzio Parco dei Medici, contraddistinta al Catasto Terreni, Sezione D, fgl 761 p.lla 116 di ha 0.06.00, 97 di ha 0.13.30, 10 di ha 0.45.90, 26 di ha 0.10.88, 69 di ha 0.65.90, e 112 di ha 0.24.20.

Si precisa che è escluso dal pignoramento:

- Il diritto di superficie per mc 80 posto al disotto del sub 335 della p.lla 26 fgl 760 (rampa di accesso ai garages);
- La servitù di passaggio del sub 330 della p.lla 26 fgl 760;

ora con titolarità del Comparto Uno del ***** – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso...;(cfr allegato). Detto pignoramento veniva rubricato con rge 824/2021;

Che dette procedure venivano riunite con provvedimento presidenziale reso in data 27-28/09/2021;

la seguente relazione si occuperà della:

- **Piena Proprietà per la quota di 1000/1000**, della Società XXXXX XXXXXX S.p.A., relativamente al bene immobile sito nel Comune di Roma, alla Località Magliana Vecchia-Pantarella, Via Cesare Giulio Viola n. 48 e via Carlo Veneziani nn. 45-65, distinto in C.F. **al foglio 760 p.lla 26 sub 501 graffata alla p.lla 138 sub 501 e alla p.lla 139, cat. D/8, e p.lla 26 sub 330 (bene comune non censibile), p.lla 26 sub 335 cat. F/1.**

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma (ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Roma), nonché l'ufficio tecnico del Comune di Roma, che la sottoscritta ha effettuato, insieme ai diversi accessi e in loco e sopralluoghi, in data 07/06/2019, 02/12/2019, 27/04/2022, congiuntamente al custode giudiziario dott. Fabrizio Ricciardi, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato del bene pignorato nonché la definizione dei confini.



QUESITI dell'INCARICO PERITALE

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al presente verbale);*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4) *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- 10) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- 14) *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 2025/17 la scrivente arch. Luisa Cannavacciuolo, ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti sopra citati e di seguito riportati in sintesi:

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 della Società XXXXXX XXXXXXXXX S.p.A., relativamente al complesso immobiliare sito nel Comune di Roma, alla Località Magliana Vecchia- Pantarella, Via Cesare Giulio Viola n. 48 e via Carlo Veneziani nn. 45-65 , comparto Edificatorio denominato centro direzionale "Parco dei Medici", posto al piano interrato e terra, distinto in C.F. **al foglio 760 p.lla 26 sub 501 graffata alla p.lla 138 sub 501 e alla p.lla 139, cat. D/8, e p.lla 26 sub 330 (bene comune non censibile), p.lla 26 sub 335 cat. F/1.**



Si precisa che sono oggetto di pignoramento, ex art. 2912 c.c., anche le parti comuni di pertinenza dell'edificio "A", e più precisamente:

– **la quota di proprietà pari a 260/1000** (duecentosessanta millesimi) sull'area di accesso dal civico n. 48 di via Cesare Giulio Viola, contraddistinta, al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al **foglio 760, p.lla 26, subalterno 183**, da considerarsi area comune all'Edificio A e all'Edificio B;

– **la quota di proprietà pari a 260/1000** (duecentosessanta millesimi) sull'area di complessivi mq 5.192, sviluppantesi anularmente lungo l'intero lotto n. 6 del comparto urbanistico denominato "Parco Dé Medici" e costituente la mezzeria delle strade consortili via Cesare Giulio Viola e via Carlo Veneziani, contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione D, **foglio 760, p.lla 96**, esteso ettari 0.51.76 e **foglio 761, mappale 92**, esteso ettari 0.00.16;

– **la partecipazione pro-quota alla comunione dell'area**, di complessivi ha 1.73.00 circa, destinata a verde pubblico e servizi collettivi nell'ambito del Consorzio "Parco Dé Medici", contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione D, **fgl 761, p.lle 116 di ha 0.06.00, 97 di ha 0.13.30, 10 di ha 0.45.90, 26 di ha 0.10.88, 69 di ha 0.65.90, e 112 di ha 0.24.20.**

Si segnala che sono esclusi dal pignoramento:

– il diritto di superficie per metri cubi 80 posto al disotto del subalterno 335 della particella 26 del foglio 760 (rampa di accesso ai garages).

– la servitù di passaggio sul subalterno 330 della particella 26 del foglio 760.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il cespite, costituito da un complesso immobiliare composto da vari corpi di fabbrica, è ubicato nel comune di Roma, alla Località Magliana Vecchia- Pantarella, via Cesare Giulio Viola n. 48, comparto Edificatorio denominato e *centro direzionale "Parco dei Medici"*, in Zona Magliana Vecchia.

Magliana Vecchia è la quarantesima zona di Roma nell'Agro Romano, indicata con Z. XL.

Si trova nell'area sud-ovest di Roma, a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Portuense a nord e il fiume Tevere a sud-est.



Nell'area nord della zona si estende parte della riserva naturale della Tenuta dei Massimi, attraversata da nord a sud dal fosso della Magliana.

La zona confina a nord con la zona Z. XLIV La Pisana, a est con il suburbio S. VII Portuense, a sud-est con la zona Z. XXXIX Tor di Valle e a sud e a ovest con la zona Z. XLI Ponte Galeria.

La zona, comunemente chiamata col solo nome di "Magliana", è stata costruita al di sotto del livello del secondo argine del Tevere, nelle cui vicinanze si possono trovare le idrovore usate per bonificare l'area.

Nel territorio di Magliana Vecchia si estendono la zona urbanistica 15E Magliana e le aree urbane di Muratella (PdZ B38) e Parco de' Medici.

Il Parco de' Medici è un'area urbana del Municipio Roma XI di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 15E Magliana, nella zona Z. XL Magliana Vecchia, in cui risiede il complesso immobiliare oggetto di stima. È un quartiere prettamente amministrativo, con uffici, centri direzionali e sedi legali di importanti aziende italiane.

Negli ultimi anni ha conosciuto un forte sviluppo di strutture ricreative (cinema multisala) e residenziale (appartamenti ed hotel), dovuti principalmente alla contemporanea costruzione della nuova Fiera di Roma sulla direttrice del quartiere.

È raggiungibile dalla stazione FL1 di Muratella.

È ben servita, inoltre, da uno svincolo del tratto urbano dell'Autostrada Roma-Fiumicino.





Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth



Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth

L'immobile è inserito nel *centro direzionale "Parco dei Medici"*, caratterizzata da grandi flussi di utenti presenti nell'area tanto per i servizi di intrattenimento (primo fra tutti il cinema The Space) quanto per quelli dedicati al mondo corporate (ristorazione, spazio eventi, uffici). La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc..), ed è



servita da diverse linee di trasporto pubblico. E' servito dalla ferrovia metropolitana urbana FR1 che collega il centro di Roma a Fiumicino Aeroporto con fermate nelle stazioni Ostiense, Trastevere e Tuscolana e, in orario di ufficio, da navetta consortile che lo collega alla stazione Metro B di Eur Magliana.

Oggi Parco dei Medici rappresenta una realtà in continuo sviluppo, luogo di confronto e incontro, di scambio e divertimento, di servizi e opportunità, facilmente raggiungibile anche dal Grande raccordo anulare A90 uscita n. 29.

Trattasi di edificio risalente ai primi anni del 1970, di normale pregio costruttivo in mediocri condizioni di manutenzione.

DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:

Lotto Unico: complesso immobiliare fabbricato cielo terra e piano seminterrato con area esterna di pertinenza recintata e con parcheggi scoperti, sito nel Comune di Roma, alla Località Magliana Vecchia - Pantarella, nel comparto Edificatorio denominato centro direzionale "Parco dei Medici", con accesso da via Cesare Giulio Viola n. 48 e via Carlo Veneziani, n. 45 e n. 65.

Il bene confina con altro bene (fgl 760 p.lla 26 sub 137), con Via Cesare Giulio Viola e con Via Carlo Veneziani.

Gli ingressi al fabbricato avvengono da due accessi, su Via Cesare Giulio Viola e da Via Carlo Veneziani, percorrendo l'area esterna pertinenziale.

Il fabbricato ha struttura in c.a con solai in laterocemento e copertura piana.

Il compendio immobiliare si presenta a forma circolare e si sviluppa su un livello fuori terra ed uno seminterrato. Il piano seminterrato, oggetto di lavori edili non ultimati, come meglio descritto e dettagliato nella risposta al quesito 6 è accessibile esternamente da una rampa carrabile con accesso su Via Cesare Giulio Viola, ed internamente all'edificio tramite una scala a due rampe ed un ascensore. Prima dei lavori iniziati nel 2017 il suddetto piano seminterrato era composto da uffici, locali tecnici, cabina elettrica, cabina Acea, centrale termica e gruppo elettrogeno, locale Ups, locale per la riserva idrica, la cantina, depositi e deposito carta, servizi igienici ed autorimessa per auto e moto.

Mentre il piano terra presenta una hall d'ingresso, uffici di carattere privato e direzionale, servizi igienici e n. 6 patii. Gli uffici al piano terra sono divisi tra loro da pareti mobili e removibili. Le pareti esterne sono caratterizzate da ampie vetrate che danno continuità interno-esterno. I pavimenti sono ricoperti di moquette e linoleum.



L'area esterna scoperta è adibita a parcheggi esterni scoperti, a transito veicolare e pedonale e ad area verde. La zona risulta pavimentata in parte con lastre di cemento, in parte con asfalto.

Sono presenti: l'impianto di climatizzazione ad aria a soffitto con griglie di aerazione di colore grigio, l'impianto elettrico, l'impianto idrico, tutti sotto traccia. Alla scrivente non sono state fornite le certificazioni a norma di legge.

In merito all'impianto di sollevamento delle acque nere e bianche, si segnala che dalle informazioni ricevute e dall'analisi della documentazione, il fabbricato A, oggetto di pignoramento, risultava gravato di una servitù di fatto, di accesso alle vasche ed all'impianto di sollevamento delle acque nere e bianche a favore del fabbricato B. Con comunicazione a mezzo pec, al custode giudiziario, in data 26/07/2019, la società XXXX XXXX per conto della XXXX XXXXX XXXX-XXXX XXXXX XXX comparto 1, comunicava che gli interventi effettuati sull'impianto in oggetto, consistenti in:

1. Lavori all'impianto elettrico per l'autonomo funzionamento delle pompe con attacco diretto alla nostra utenza: importo di € 14.441,05 + IVA, attivazione del 20/06/19 e termine previsto per i primi giorni di agosto 2019.

2. Manutenzione ordinaria urgente ai pozzi: importo di € 1.700,00 + IVA, attivazione del 25/07/19 e termine previsto per fine luglio 2019.

Entrambi gli interventi, come tutti i precedenti, sono stati condivisi con il Sig. ***** della società ***** (gestore per *****).

Esterni del complesso immobiliare

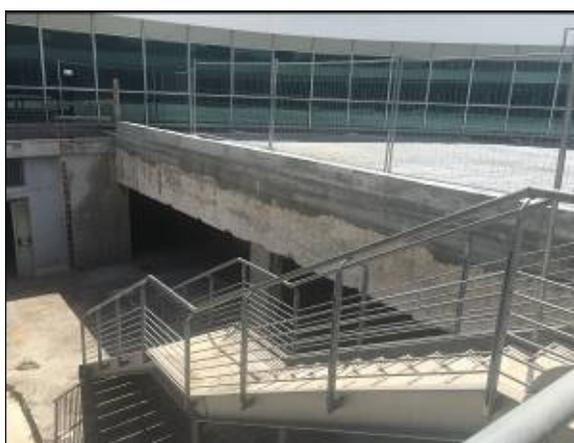






Piano Seminterrato – Foto degli esterni e degli interni

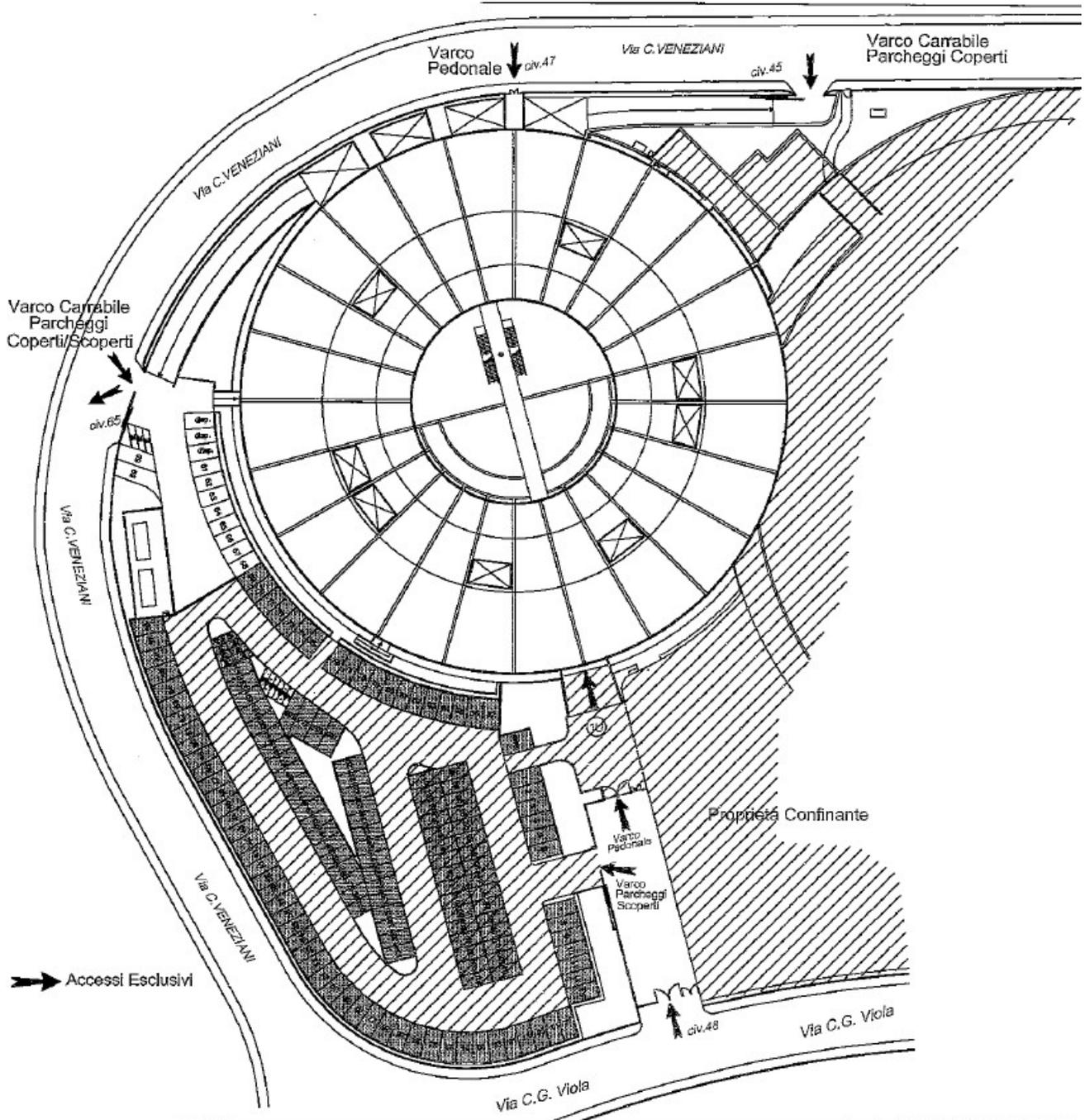






Piano Terra – Foto degli esterni e degli interni





Planimetria generale del Complesso Immobiliare con vista del fabbricato e delle aree esterne

Il Lotto UNICO ha una superficie commerciale complessiva di **mq 7.349,84** come riportato nella seguente tabella composte dai seguenti ambienti, accessori e pertinenze:



| DESTINAZIONE LOTTO UNICO | superficie lorda | coeff. di ragguaglio | superficie ragguagliata | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni |
|--|------------------|----------------------|-------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------------|-------------|
| PIANO SEMINTERRATO | | | | | | | | |
| area cantiere, depositi, ecc | 5284,33 | 0,40 | 2113,73 | INTERNA | | | | |
| area verde e spazi esterni | 344,67 | 0,25 | 86,17 | | | | | |
| PIANO TERRA | | | | | | | | |
| uffici, servizi, ecc. | 4418,00 | 1,00 | 4418,00 | N-S-O-E | | | | |
| area verde e spazi esterni | 954,41 | 0,10 | 95,44 | N-S-O-E | | | | |
| scala e ascensore | 32,19 | 0,50 | 16,10 | INTERNA | | | | |
| area esterna: parcheggi, aree verdi ecc. | 6204,01 | 0,10 | 620,40 | N-O | | | | |
| TOTALI (MQ.) | 17237,61 | | 7349,84 | | 1,00 | 1,00 | 7349,84 | SUFFICIENTI |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | | | | 7349,84 | |

Si precisa che ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo e per il criterio analitico la superficie commerciale ragguagliata complessiva di mq. 7349,84, che rappresenta lo stato dei luoghi all'attualità.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Lotto Unico:

- Fgl 760 p.lla 26 sub 501 graffata alla p.lla 138 sub 501 e p.lla 139 cat D/8, Zona Cens.6, rendita € 210.054,00, piano S1-T.

- Fgl 760 p.lla 26 sub 330 bene comune non censibile con variazione del 16/02/1998;

- Fgl 760 p.lla 26 sub 335 (cat. F/1) piano T con variazione del 16/02/1998.

La categoria catastale D/8 rientra negli immobili a destinazione speciale gruppo D: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

In merito alla cronistoria catastale si espone quanto segue:



La p.lla 26 sub 501 graffata alla p.lla 138 sub 501 e p.lla 139 deriva dalla p.lla 26 sub 501 graffata alla p.lla 138 sub 501, a seguito di Variazione del 02/03/2006 protocollo n. M0168754 in atti dal 02/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

La p.lla 26 sub 501 graffata alla p.lla 138 sub 501 deriva dalla p.lla 26 sub da 1 a 38, da sub 66 a sub 159, da sub 174 a sub 184, da sub 332 a sub 334 e dalla p.lla 138 sub da 1 a 22, a seguito di VARIAZIONE del 07/09/2004 protocollo n. RM0635924 in atti dal 07/09/2004 C. D. DA C/1 E C/6 A D/8 FUS. RISTR. (n. 58424.1/2004).

La p.lla 26 sub 330 (bene comune non censibile) è afferente anche alla p.lla 137 sub 1 (non oggetto di pignoramento) a seguito di VARIAZIONE del 16/02/1998 in atti dal 16/02/1998 INTEGR. PROT. 108912/87 AFFERENTI A 760/137/1 (n. I00528.1/1998).

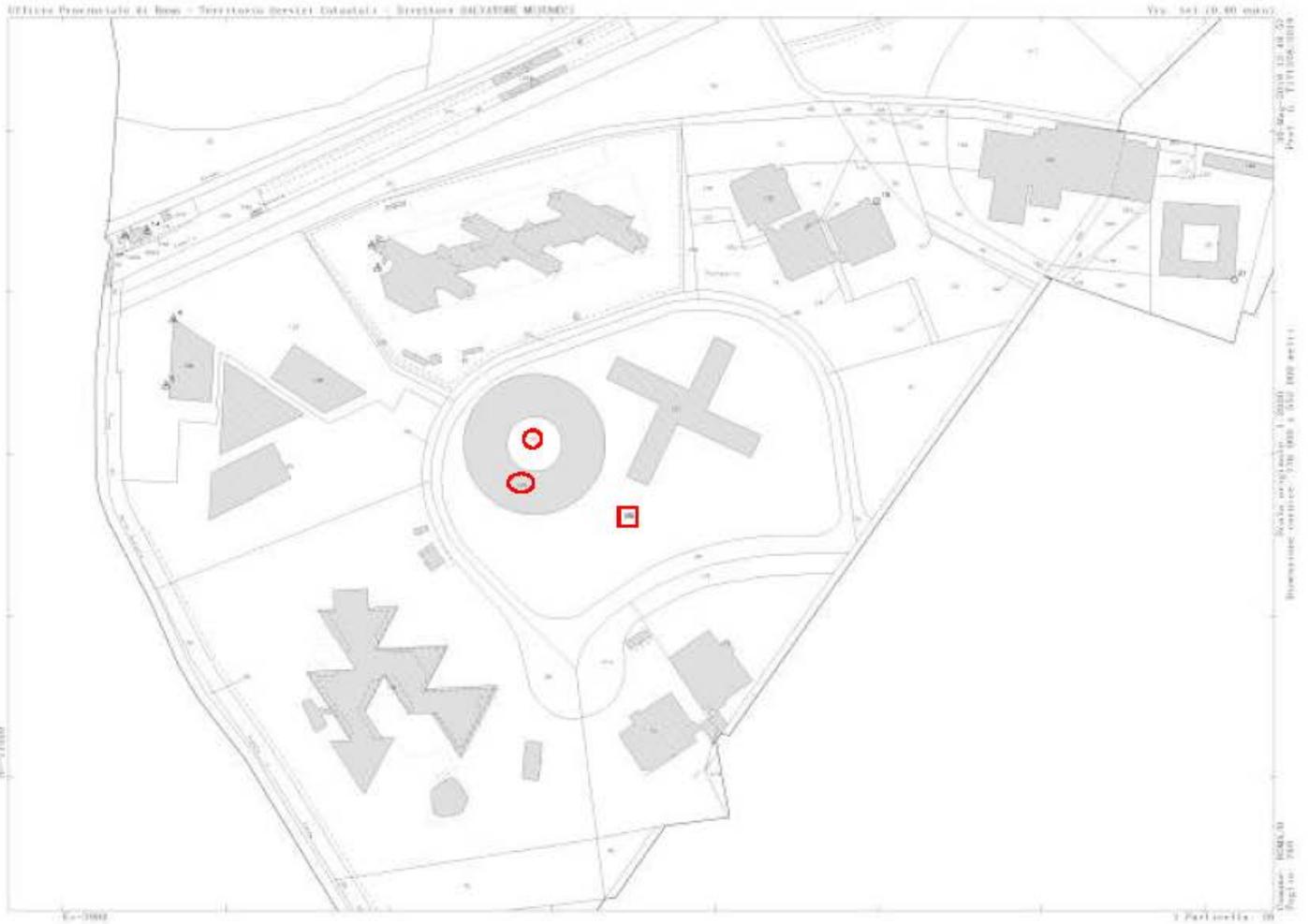
Si sottolinea che la p.lla 26 sub 501 graffata alla p.lla 138 sub 501 e alla p.lla 139, la p.lla 26 sub 330 e p.lla 26 sub 335 sono correlate alla p.lla 26 del Catasto Terreni.

Per completezza descrittiva dei dati catastali si segnala quanto segue: la p.lla 26 sub 335 cat. F/1 è afferente anche alla p.lla 137 sub 1 (non oggetto di pignoramento) a seguito di VARIAZIONE del 16/02/1998 in atti dal 16/02/1998 INTEGR. PROT. 108912/87 AFFERENTI A 760/137/1 (n. I00528.1/1998); la p.lla 137 sub 1 (soppressa), non oggetto di pignoramento, deriva dalla p.lla 137 sub 1 (lastrico solare) a seguito di VARIAZIONE del 18/05/2001 protocollo n. 485603 in atti dal 18/05/2001 SOPPRESSIONE U. I. U. PER FRZ (n. 20451.1/2001) ed è intestata alla Società XXXXXXXX XXXX'XXXXXX S.R.L. con sede in ROMA.

Si segnala che sono esclusi dal pignoramento:

- il diritto di superficie per metri cubi 80 posto al disotto del subalterno 335 della particella 26 del foglio 760 (rampa di accesso ai garages).
- la servitù di passaggio sul subalterno 330 della particella 26 del foglio 760.

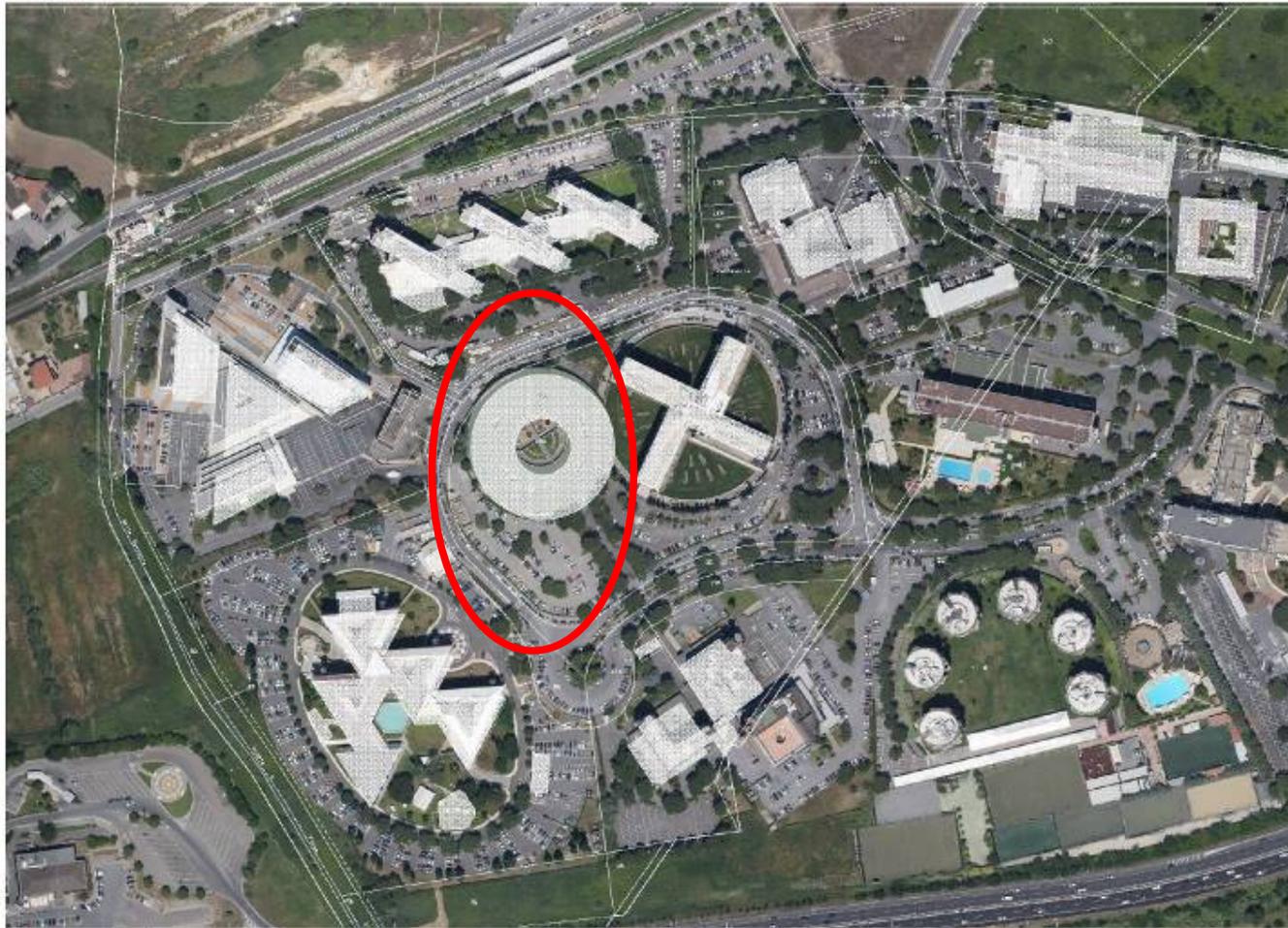




Estratto di mappa con individuazione della p.lla 26 sub 501 graffata lla p.lla 138 sub 501 e p.lla 139



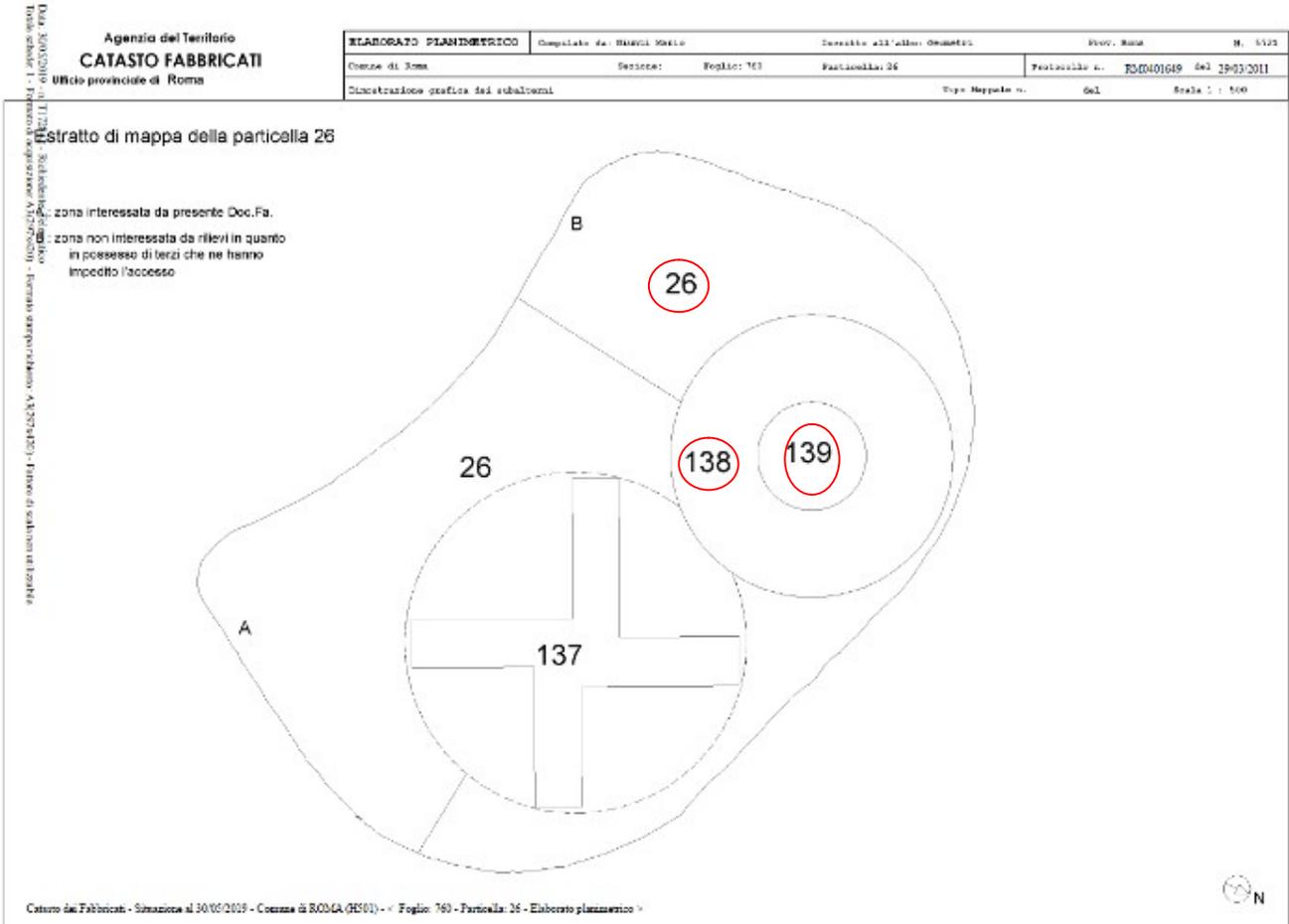
Anno: 2015 - Ortofoto



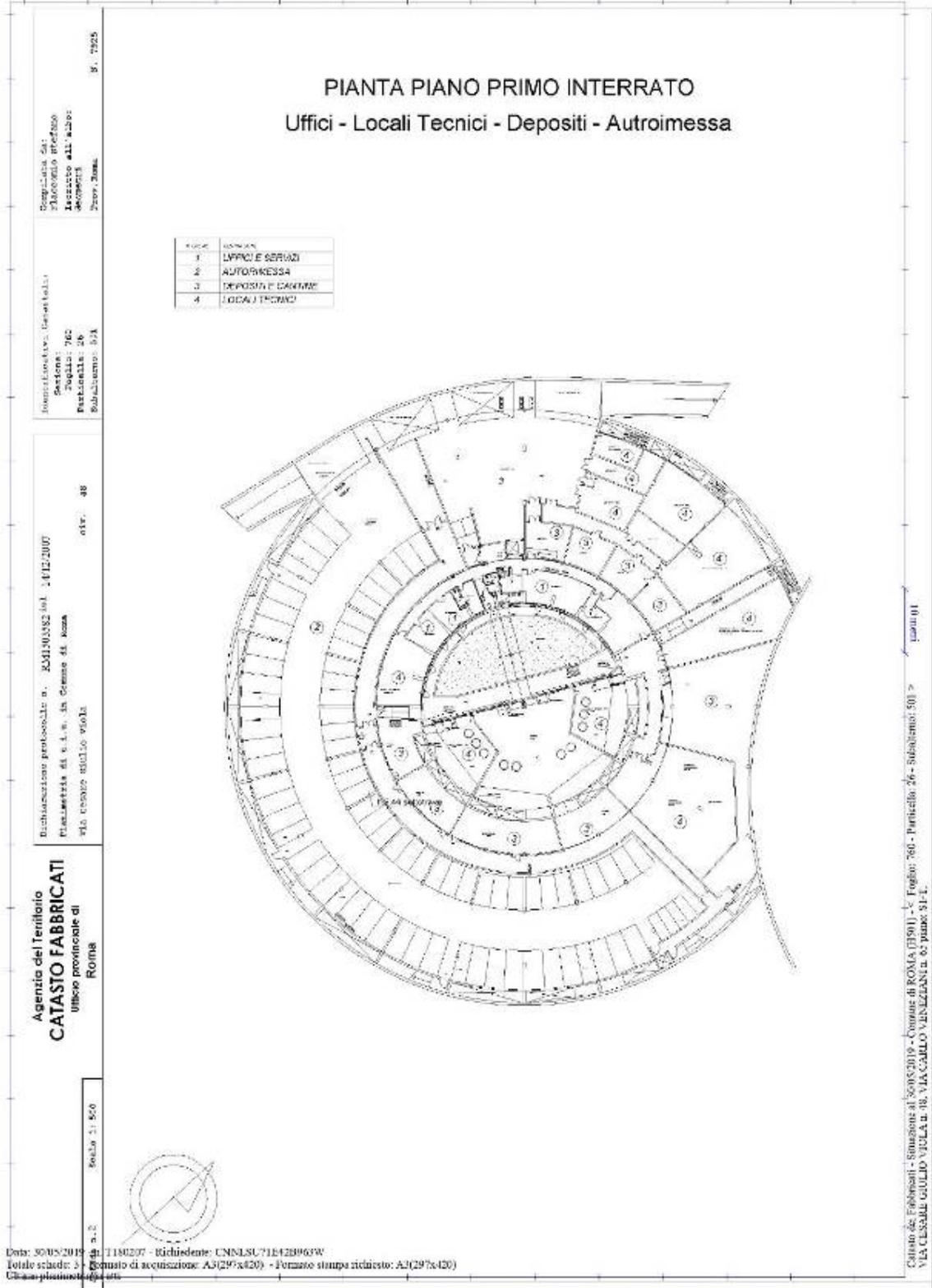
Geosit con individuazione dell'area interessata



Si riporta di seguito l'ultimo elaborato planimetrico (prot. n. RM0408375 del 30/03/2011)
della p.lla 26, con individuazione delle particelle 138 e 139 oggetto di stima.



Data: 30/05/2019 - n. T160207 - Richiedente: CNLSU71E42B963W



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 ufficio provinciale di
 Roma

Richiesta di particella n. RM100382 del 14/12/2007
 Pianta di s.m. in Comune di Roma
 via Cesare Giulio Vigola

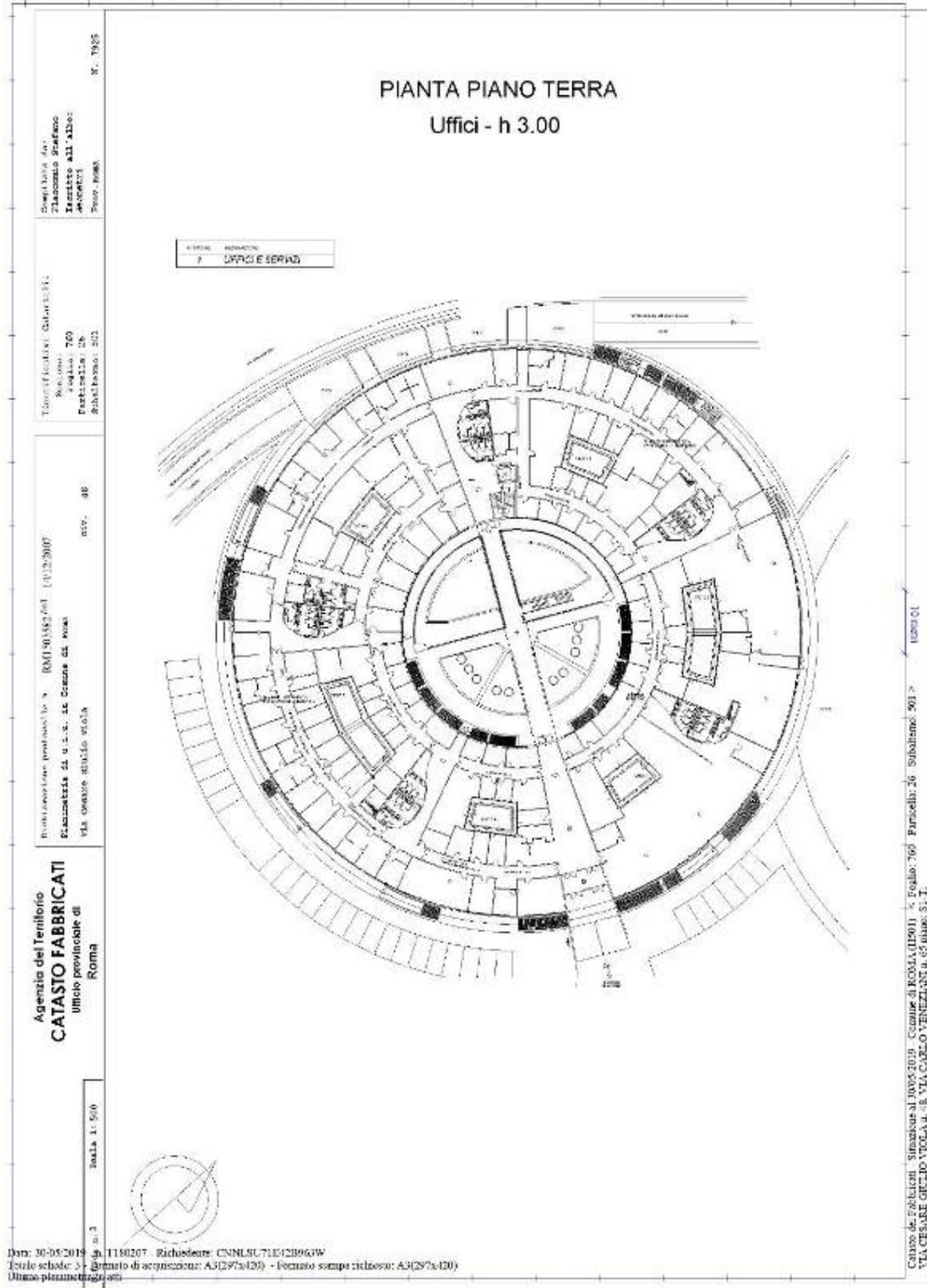
Informazioni catastali:
 Sezione: 760
 Foglio: 26
 Particello: 26
 Subalterno: 501



Pianta piano interrato p.lla 26 sub 501 graffata alla p.lla 138 sub 501 e p.lla 139



Data: 30-05-2019 - n. 1180207 - Richiedente: CNLSU71E42B963W



Pianta piano terra p.lla 26 sub 501 graffata alla p.lla 138 sub 501 e p.lla 139



Vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, nell'atto di acquisto, nonché nella visura catastale.

In merito alla planimetria catastale si segnala che al piano seminterrato vi è difformità con lo stato dei luoghi a seguito dei lavori edili iniziati, sospesi e non ultimati che hanno trasformato tutto il piano seminterrato. Il tutto come meglio descritto nel quesito 6.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO UNICO: **Piena proprietà per la quota di 1000/1000** della Società XXXX XXXX S.p.A., relativamente al complesso immobiliare sito nel Comune di Roma, alla Località Magliana Vecchia- Pantarella, Via Cesare Giulio Viola n. 48 e via Carlo Veneziani nn. 45-65 , comparto Edificatorio denominato centro direzionale "Parco dei Medici", posto al piano interrato e terra, distinto in C.F. :

- Fgl 760 p.lla 26 sub 501 graffata alla p.lla 138 sub 501 e p.lla 139 cat D/8, Zona Cens.6, rendita € 210.054,00, piano S1-T.
- Fgl 760 p.lla 26 sub 330 bene comune non censibile con variazione del 16/02/1998;
- Fgl 760 p.lla 26 sub 335 (cat. F/1) piano T con variazione del 16/02/1998.

Si precisa che sono oggetto di pignoramento, ex art. 2912 c.c., anche le parti comuni di pertinenza dell'edificio "A", e più precisamente:

- la **quota di comproprietà pari a 260/1000** (duecentosessanta millesimi) sull'area di accesso dal civico n. 48 di via Cesare Giulio Viola, contraddistinta, al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 760, p.lla 26, subalterno 183, da considerarsi area comune all'Edificio A e all'Edificio B (e pertanto di titolarità XXXXXX. e successivi aventi causa e ora in titolarità del Comparto Uno del Fondo "XXXXXX XXXXXXXX – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso" gestito da XXXXX XXXX Società di ***** , con sede in Roma, codice fiscale *****per la residua quota di comproprietà in ragione di 740/1000);
- la **quota di comproprietà pari a 260/1000** (duecentosessanta millesimi) sull'area di complessivi mq 5.192, sviluppatasi anularmente lungo l'intero lotto n. 6 del comparto urbanistico denominato "Parco Dé Medici" e costituente la mezzeria delle strade consortili via Cesare Giulio Viola e via Carlo Veneziani, contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di



Roma, sezione D, foglio 760, p.la 96, esteso ettari 0.51.76 e foglio 761, p.la 92, esteso ettari 0.00.16 (e pertanto di titolarità XXXXXX. e successivi aventi causa e ora in titolarità del Comparto Uno del Fondo “XXXXXXXX XXXXX – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso” gestito da XXXXX XXXXX Società di ***** S.p.A., con sede in Roma, codice fiscale ***** per la residua quota di comproprietà in ragione di 740/1000);

– la **partecipazione pro-quota alla comunione dell’area**, di complessivi ha 1.73.00 circa, destinata a verde pubblico e servizi collettivi nell’ambito del Consorzio “Parco Dé Medici”, contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione D, fgl 761, p.lle 116 di ha 0.06.00, 97 di ha 0.13.30, 10 di ha 0.45.90, 26 di ha 0.10.88, 69 di ha 0.65.90, e 112 di ha 0.24.20.

Si segnala che sono esclusi dal pignoramento:

– il diritto di superficie per metri cubi 80 posto al disotto del subalterno 335 della particella 26 del foglio 760 (rampa di accesso ai garages).

– la servitù di passaggio sul subalterno 330 della particella 26 del foglio 760 trascritta a Roma l il 23 dicembre 1987 al n. 67030 di formalità del Registro Particolare a favore di XXXXXX. e aventi causa e ora in titolarità del Comparto Uno del Fondo “XXXXXXXX XX – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso” gestito da XXXX XXXXXX Società di ***** ***** S.p.A., con sede in Roma, codice fiscale *****

Il bene confina con altro bene (fgl 760 p.la 26 sub 137), con Via Cesare Giulio Viola e con Via Carlo Veneziani.

Gli ingressi al fabbricato avvengono da due accessi, su Via Cesare Giulio Viola e da Via Carlo Veneziani, percorrendo l’area esterna pertinenziale.

Il fabbricato ha struttura in c.a con solai in laterocemento e copertura piana.

Il compendio immobiliare si presenta a forma circolare e si sviluppa su un livello fuori terra ed uno seminterrato. Il piano seminterrato, oggetto di lavori edili non ultimati, come meglio descritto e dettagliato nella risposta al quesito 6 è accessibile esternamente da una rampa carrabile con accesso su Via Cesare Giulio Viola, ed internamente all’edificio tramite una scala a due rampe ed un ascensore. Prima dei lavori iniziati nel 2017 il suddetto piano seminterrato era composto da uffici, locali tecnici, cabina elettrica, cabina Acea, centrale termica e gruppo elettrogeno, locale Ups, locale per la riserva idrica, la cantina, depositi e deposito carta, servizi igienici ed autorimessa per auto e moto.



Mentre il piano terra presenta una hall d'ingresso, uffici di carattere privato e direzionale, servizi igienici e n. 6 patii. Gli uffici al piano terra sono divisi tra loro da pareti mobili e removibili. Le pareti esterne sono caratterizzate da ampie vetrate che danno continuità interno-esterno. I pavimenti sono ricoperti di moquette e linoleum.

L'area esterna scoperta è adibita a parcheggi esterni scoperti, a transito veicolare e pedonale e ad area verde. La zona risulta pavimentata in parte con lastre di cemento, in parte con asfalto.

Sono presenti: l'impianto di climatizzazione ad aria a soffitto con griglie di aerazione di colore grigio, l'impianto elettrico, l'impianto idrico, tutti sotto traccia. Alla scrivente non sono state fornite le certificazioni a norma di legge.

Il fabbricato oggetto di stima, è stato realizzato a seguito della Licenza Edilizia n. 174 del 01/12/1975 e successive varianti n. 31691/1977 del 27/07/1977 approvata con nota n. 42455 del 9/10/1978 e in data 20/12/1982 n. prot. 52726. In data 24/01/1986 è stato rilasciato il Certificato di agibilità n. 2 e in data 22/10/2004 al n. prot. 63022 è stato richiesto il certificato di agibilità, in seguito la domanda è stata integrata con domanda del 19/2/2007 al n. prot. 11617 ed in data 5/3/2007 al n. prot. 15025, con conseguente rilascio in data 19/07/2007 dell'Attestazione di agibilità n. 993 (*cf. allegato*).

Successivamente è stata presentata la Dia per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso prot. n. 73637/02 del 21/11/2002 e domanda di variante prot. n. 60679 del 11/10/2004.

In seguito è stata presentata la DIA in alternativa al Permesso di Costruire (Piano Casa) per lavori in Via Cesare Giulio Viola n. 48 al n. prot. CB/2016/100332 del 24/11/2016.

In data 06/07/2017 n. prot. CP/2017/63451 è stata comunicata al Municipio XI di Roma l'inizio dei lavori previsti dalla DIA in alternativa al P.D.C. prot. CP/100332 sull'immobile staggito.

I lavori non risultano ultimati e non risulta agli atti una dichiarazione di fine lavori, tantomeno un certificato di agibilità aggiornato. Si precisa che il termine di validità della DIA è di tre anni dall'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 23 comma 2, d.p.r. 380/2001, ma ad ogni buon fine, la scrivente, in data 30/11/2021 inviava una pec all'Ufficio Urbanistica del Municipio XI del Comune di Roma con la richiesta n. prot. CP/2021/0111565 per ottenere informazioni "... *in merito al fabbricato sito alla via Viola, 48 e via Veneziani, 65, per il quale risulta presentata D.I.A. n. prot. CP/2016/100332 del 24.11.2016 (di cui si allega la ricevuta di protocollo), chiede se detta D.I.A. ad oggi risulta scaduta e se per riprendere i lavori sia necessario presentare una nuova pratica edilizia oppure utilizzare la stessa D.I.A. ...*", ma ad oggi senza alcun riscontro.



In data 24/06/2019 l'arch. XXXX, l'ing. XXX, l'ing. XXXXX ed il capo cantiere della XXXXX XXXXX “...previa verifica dello stato del cantiere e delle lavorazioni e sulla scorta delle pattuizioni in essere, ..., con il presente verbale si sospendono i lavori fino a data da destinarsi, che sarà comunicata formalmente dalla committenza ...” (cfr allegato)

Attualmente i lavori edili che hanno interessato il piano seminterrato e la corte interna del piano terra non risultano completati e la struttura si presenta allo stato grezzo. Nell'area di cantiere è presente materiale di risulta non ancora smaltito ed il cantiere stesso non è in attività. Di seguito immagini del cantiere allo stato attuale durante gli accessi della scrivente.

L'immobile è nella disponibilità della procedura a seguito di ordine di liberazione dell'immobile ex art 560 c.p.c, disposto dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 02/03/2022.

Il fabbricato fa parte del Consorzio *****.

Al fabbricato sono stati assegnati 30,817/1000 millesimi di proprietà, così come riportato dal Dettaglio Importi Dovuti 2018 (cfr allegato).

Dal documento “Scadenze quote 2019 e versamenti effettuati” si evince che la Società XXXXX XXXXX XXXXX ha un totale insoluto di € 20.380,65 al 2019 (cfr allegato).

Superficie commerciale attuale complessiva **mq 7.349,84**

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO (arrotondato) = € 8.412.000,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

In merito alla provenienza del bene immobile si dettaglia quanto segue:

Con atto di compravendita per notar XXXXXX del 28/09/2007 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 05/10/2007 al n. formalità 77683, (cfr allegato) la società XXXXXX XXXXX srl vende alla società XXXXX XXXX XXXX (società eseguita) “... immobile sito in Roma, località Magliana Vecchia- Pantanella, comparto edificatorio denominato “Parco dei Medici” con accesso da Via Cesare Giulio Viola n. 48 e da Via Carlo Veneziani nn. 45/46, così composto ed attualmente così identificato catastalmente:

Fabbricato da cielo a terra sviluppatosi su piano terra e seminterrato denominato edificio A, con circostante area di pertinenza di circa mq 13.300, destinata a posti auto scoperti ed a verde...nel Catasto Fabbricati al fgl 760 p.lle:

- n. 26 subalterno 501, n. 138 sub 501 e n. 139, graffate tra loro, piani S1-T, cat. d/8...;

- n. 26 subalterno 335, piano t, interno 335, sup. cat. mq 87, giusta variazione del 16/2/1998 n. 1000528.1/1998;



**- n. 26 subalterno 330, bene comune non censibile, piano t, giusta variazione 16/2/1998
n. 100528.1/1998.**

Le parti peraltro si danno reciproco atto del fatto che il sub 330, costituente area di manovra relativa alla parte a parcheggio è ricompreso nella planimetria generale delle particelle n. 26 sub 501, n. 138 sub 501 e n. 139, graffate tra loro.

L'area contraddistinta dal sub 183 della particella 26, bene comune non censibile, avente accesso dal civico n. 48 di via Cesare Giulio Viola e costituente l'accesso a posti auto scoperti di pertinenza degli Edifici A e B è da considerarsi area comune degli stessi edifici, così come l'area di complessivi mq 5.192 circa, di proprietà comune sia all'edificio A che all'edificio B. Detta ultima area, sviluppantesi anularmente lungo l'intero lotto di terreno, costituisce la mezzeria delle strade consortili denominate Via Cesare Giulio Viola e Via Carlo Veneziani, riportate nel Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

- Fgl 760 p.lla 92 di ha 0.51.76...;
- Fgl 761 p.lla 92 di ha 0.00.16...;

L'edificio in oggetto partecipa altresì pro-quota alla comunione dell'area di ha 1.73.00 circa, destinata a verde pubblico e servizi collettivi nell'ambito del Consorzio Parco dei Medici... e distinta in Catasto Terreni al fgl 761, particelle:

- N.116 di ha 0.06.00;
- N. 97 di ha 0.13.30;
- N.10 di ha 0.45.90;
- N. 26 di ha 0.10.88;
- N.69 di ha 0.65.90;
- N.112 di ha 0.24.20;

La comunione di cui sopra risulta dall'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonelli in data 23/12/1973 e trascritto il 19/01/1974 al n. 6377 di formalità.

L'edificio A partecipa alle spese relative alle parti comuni tra gli edifici A e B in ragione di una caratura di 260 millesimi. In ogni caso, XXXX ed XXX dichiarano e si danno atto del fatto che oggetto del presente atto è l'intera consistenza come pervenuta a XXXX per effetto del citato atto di acquisto a rogito del Notaio XXXXXX di Roma in data 9/6/1992 rep. n. 16518/8039...

Art.2: l'immobile viene considerato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, così come si possiede e si ha diritto di possedere da parte di XXXXX, nulla escluso od eccettuato.



***** ed *** si danno reciproco atto del fatto che:

- è stata costituita servitù di transito a favore del limitrofo edificio B con l'atto a rogito del Notaio XX XXXXXXXX in data 17/12/1987 e trascritto il 23/12/1987 al n. 67030 di formalità;
- l'immobile è attualmente detenuto da XXXXXXXX in forza della Locazione ben nota a XX...; ...” (cfr allegato).

Infine si evidenzia che, come anche riportato nella certificazione notarile depositata agli atti del fascicolo della procedura rge 824/2021:

a) l'Edificio A ricade nell'ambito lotto n. 6 del comprensorio denominato “Parco Dé Medici” (complessivamente comprensivo di undici lotti edificabili a destinazione produttiva) per il cui sviluppo urbanistico e valorizzazione è stato costituito il “Consorzio *****” (atto ai rogiti del notaio XXXXX XXXXXXXXX di Civitavecchia in data 20 luglio 1973, repertorio n. 3.802, trascritto in data 1 agosto 1973 al numero 44010 del Registro Particolare) cui aderiscono tutti i proprietari di immobili e titolari di diritti edificatori ricadenti nel Comprensorio e i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo;

b) all'Edificio A pertengono altresì:

- la quota di comproprietà in ragione di 260/1000 (duecentosessanta millesimi) sull'area di accesso dal civico n. 48 di via Cesare Giulio Viola, contraddistinta, al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 760, mappale 26, subalterno 183, da considerarsi area comune all'Edificio A e all'Edificio “B” (e pertanto di titolarità XXXXXXXXX. e successivi aventi causa per la residua quota di comproprietà in ragione di 740/1000);

- la quota di comproprietà in ragione di 260/1000 (duecentosessanta millesimi) sull'area di complessivi mq 5.192, sviluppantesi anularmente lungo l'intero lotto n. 6 del comparto urbanistico denominato “Parco Dé Medici” e costituente la mezzeria delle strade consortili via Cesare Giulio Viola e via Carlo Veneziani, contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione D, foglio di mappa 760, mappale 96, esteso ettari e mappale 92, esteso ettari 0.00.16; al riguardo si evidenzia altresì la partecipazione pro-quota alla comunione dell'area, di complessivi ha 1.73.00 circa, destinata a verde pubblico e servizi collettivi nell'ambito del Consorzio “Parco Dé Medici”, contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione D, foglio di mappa 761, mappali 116 di ha 0.06.00, 97 di ha 0.13.30, 10 di ha 0.45.90, 26 di ha 0.10.88, 69 di ha 0.65.90, e 112 di ha 0.24.20.



Con atto di vendita per notar XXXXXX del 9/06/1992 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 16/06/1992 al n. formalità 28725, (cfr allegato) la società XXXXX XXXXX XXX spa vende alla società XXXXXX XXXX XXXXX “... l'appresso descritto complesso immobiliare ubicato in Roma- Località Magliana Vecchia – Pantarella – comparto edificatorio denominato Parco dei Medici, con accesso da Via Cesare Giulio Golia n. 48 e da Via Veneziani nn. 45-65 e precisamente:

- Edificio A – destinazione commerciale.

A) *Fabbricato da cielo a terra con circostante area di pertinenza. L'area totale del terreno è di circa 13.300 mq. Detto fabbricato si sviluppa per un piano entrotterra ed uno fuori terra, mentre l'area di pertinenza è destinata a posti auto scoperti ed a verde.*

*... l'area sulla quale detto complesso insiste e le relative aree di pertinenza sono riportate, per una maggiore consistenza nel NCT del Comune di Roma alla partita 23345, intestata alla ***** srl, fgl 760 p.lla 26, per ineseguita voltura dell'atto di fusione a mio rogito del 22/12/1987 e trascritto il 21/01/1988 alla formalità 4801. Con tipo mappale approvato dall'UTE di Roma il 19/7/1983, tipo n. 36841 dell'anno 1983, la p.lla 26 del fgl 760 si frazionava nelle particelle 26, 137, 138, 139 del fgl 760. Le particelle interessanti il fabbricato in esame sono la 138 e la 139. Le unità immobiliari che costituiscono la consistenza del fabbricato sono state dichiarate al NCEU del Comune di Roma in data 4/10/1983 con protocollo n. 61854 ed allibrate alla partita 407884, fgl 760 p.lla 138 sub da 1° 23 compreso; p.lla 139 comune ai subalterni da 1 a 10 compreso e 21 della p.lla 138. Con denuncia di variazione n. 108912 presentata al NCEU il 2/10/1987, la p.lla 26 del fgl 760 veniva frazionata in subalterni atti ad identificare posti auto scoperti ed aree di manovra, nonché parti comuni. All'Edificio A sono stati attribuiti i seguenti subalterni della particella 26: da 1 a 38 compreso, da 66 a 127 compreso; da 132 a 159 compreso; da 174 a 182 compreso; 184, 330, 332, 333, 334, 335. L'rea contraddistinta dal subalterno 183 della particella 26, avente accesso dal civico 48 di Via Cesare Giulio Viola, ..., costituendo l'accesso a posti auto scoperti di pertinenza degli edifici A e B è da considerarsi area comune agli stessi edifici, così come l'area di mq 5.192, di proprietà comune sia all'edificio A che al B. Detta ultima area (di mq 5.192) sviluppantesi anularmente lungo l'intero lotto di terreno, costituisce la mezzeria delle strade consortili denominate Via Cesare Giulio Viola e Via Carlo Veneziani ed è riportata nel NCT del Comune di Roma alla partita 23345, fgl 760, p.lla 96 e fgl 761 p.lla 92. L'edificio oggetto del presente atto, partecipa altresì, pro-quota alla comunione dell'area di ha 1.73.00 circa, destinata a verde pubblico e servizi collettivi nell'ambito del Consorzio Parco dei Medici. Detta area ... è*



riportata nel NCT del Comune di Roma al fgl 761 con le particelle 116, 97, 10, 26, 69, 112 più l'area del fosso, incensito, adiacente alla p.lla 116... L'edificio A partecipa alle spese relative alle parti comuni tra gli edifici A e B, in ragione di una caratura di 260 millesimi...la Società venditrice .. dichiara altresì che le particelle catastali ricadono per la maggior parte in Zona M/2 ed in Zona N (verde pubblico) e per la restante minor parte in sede stradale, in base alle previsioni del Piano Regolatore Generale.

Art.2: La vendita è fatta ed accettata con tutti gli effetti e con immissione in possesso da oggi con tutti, di quanto in oggetto, gli accessori e pertinenze, azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto trovasi, come dalla società venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, per essere ad essa pervenuto come appresso:

- In forza di atto di fusione ricevuto da me Notaio in data 22/12/1987, trascritto il 21/1/1988 alla formalità n. 4801, con il quale la società venditrice ha incorporato la XXXXXXX XXXXXX srl, subentrando alla stessa in tutti i diritti ad essa spettanti sull'immobile oggetto del presente atto:

- Alla XXXXXX XXXXXX XXX l'area, su cui insiste il fabbricato in oggetto, era pervenuto per atto ricevuto dal Notaio XXXXXX, in data 23/12/1973 e trascritto il 19/01/1974 alla formalità n. 6377;

Art.3: la società acquirente ... dichiara di essere a conoscenza della esistenza di una servitù di transito a favore del limitrofo Edificio B costituita con atto ricevuto dal Notaio XXX XXXXX in data 17/12/1987, trascritto il 23/12/1987 alla formalità n. 67030 ...” (cfr allegato)

Con atto di fusione per notar XXXXXX del 22/12/1987 e trascritto il 21/1/1988 alla formalità n. 4801, la società XXXX XXXXX XX spa ha incorporato la XXXXX XXXXX XXX, subentrando alla stessa in tutti i diritti ad essa spettanti sul fabbricato oggetto di stima.

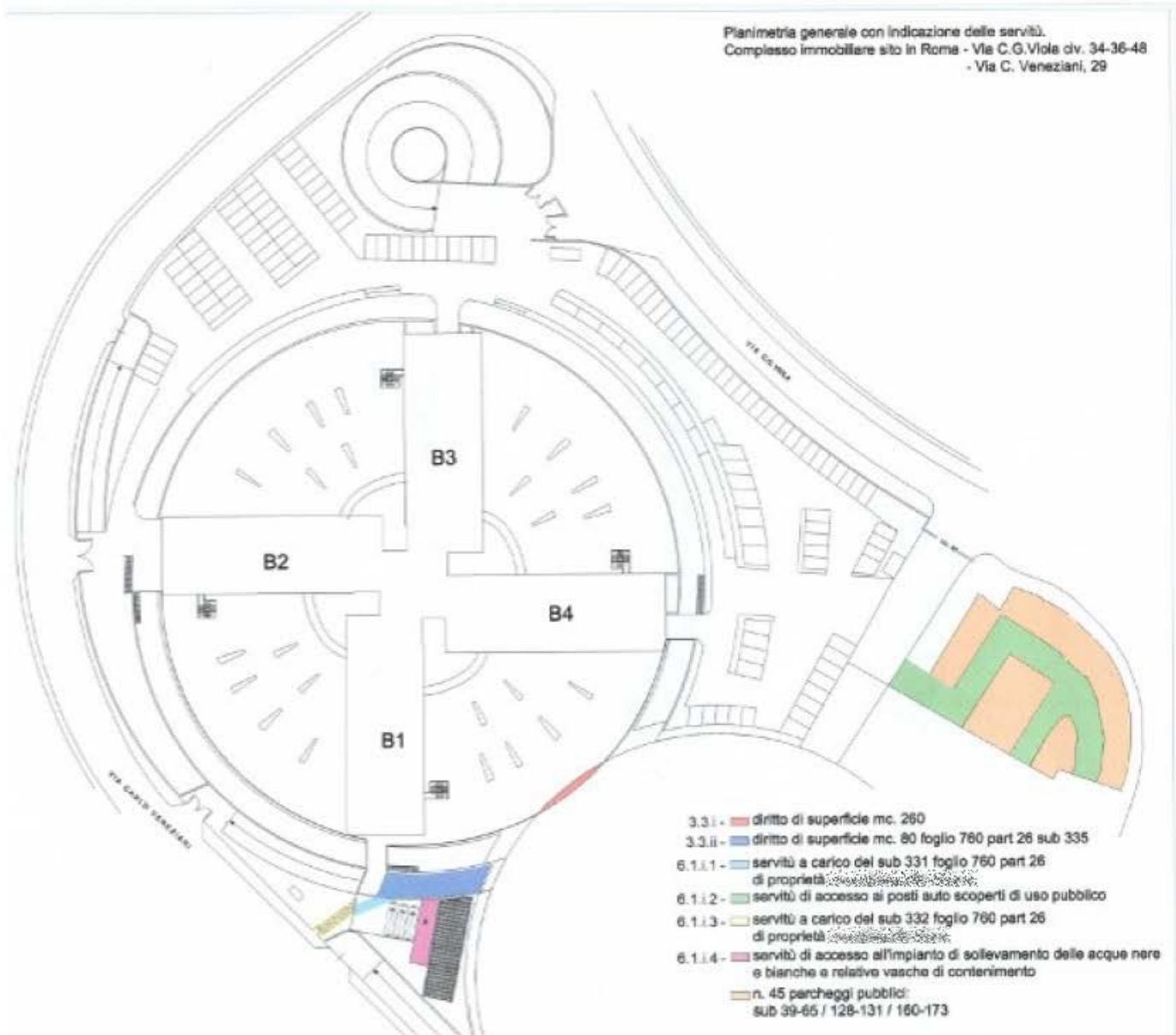
Con atto di compravendita per notar XXXXXX del 23/12/1973 e trascritto il 19/01/1974 al n. formalità 6377, la Società XXX XXXX in accomandita semplice della società a responsabilità limitata immobiliare XX XXX di XXXX e C. vende alla XXXX XXXXX XXXX “... l'appezzamento di terreno distinto con il n.6 di lottizzazione, censito in Catasto Terreni al fgl 760 p.lla 26 (già 26/a), 96 (già 26/m) e fgl 761 p.lla 92 (già 74/b) ...” (cfr allegato)

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.



Si sottolinea che è costituita servitù di passaggio sul sub 330 della p.lla 26 fgl 760, trascritta il 23/12/1987 al n. 67030 di formalità per “... *costituzione diritto di superficie per metri cubi 80 al di sotto del sub 335 della p.lla 26 fgl 760 (rampa di accesso ai garages) a favore di XXXXX e contro XXXXX XXXXX XXXXX...dichiarano le parti che l'accesso ai posti auto esterni destinati a parcheggio di uso pubblico e individuati con i subalterni da 39 a 65- da 128 a 131 e da 160 a 173 della p.lla 26 del fgl 760 si eserciterà sulla porzione della particella 26 sub 330 di proprietà della società XXXXXXX XXXXX srl ... sulla quale si intende costituita servitù di passaggio, per destinazione del padre di famiglia, a favore XXXX XXXXX XXXX XXXX XXXXXXX XXXXXXX...* ”. (cfr nota di trascrizione allegata)





PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONI DELLA SERVITU' A FAVORE DELL'EDIFICIO B

(servitù di accesso ai posti auto scoperti di uso pubblico).

Nota bene: in merito alla suddetta servitù di passaggio si evidenzia che nell'atto di vendita del 23/12/2003 a firma del notaio XXXXX XXXXX trascritto a Roma il 12/01/2004 al n. 1841 di formalità, la società XXXXXX XXXX XXXX XXX vendeva alla società XXXXX " l'area sottostante al terreno individuato in catasto con il sub 335 plla 26 fgl 760 e che si trova in proprietà di terzi, occupata dalla rampa di accesso alle 4 autorimesse coperte che porta al



civico n. 39 di via Carlo Veneziani e che pertanto si costituiva con l'atto a rogito del notaio XX XXXXX del 17/12/1987 rep. N. 6085/254, a favore della dante causa del venditore il corrispondente diritto di superficie per circa mc. 80 al di sotto del suolo e veniva trasferita al medesimo la proprietà della corrispondente sottostante colonna d'aria e della porzione di fabbricato in essa esistente. Tale diritto di superficie costituisce parte integrante della compravendita oggetto del presente atto”.

Si segnala che sono esclusi dal pignoramento:

- il diritto di superficie per metri cubi 80 posto al disotto del subalterno 335 della particella 26 del foglio 760 (rampa di accesso ai garages).
- la servitù di passaggio sul subalterno 330 della particella 26 del foglio 760.



RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Per il fabbricato sito in via Giulio Cesare Viola, 48 identificato al C.F. al fgl 760 plle 26-138-139 la situazione di P.R.G. e vincoli è la seguente:

VISURA URBANISTICA

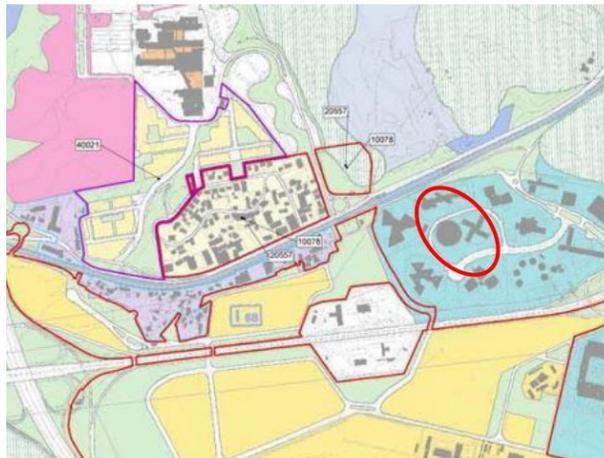
Terreno sito in Parco dei Medici - Roma

fgl 760 plla 26 graffata alla plla 138 e 139

la situazione di PRG e vincoli è la seguente:

| | |
|---|---|
| PRG- Tav.16 Piano Regolatore Generale Sistemi e regole | Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture Servizi: servizi privati |
| Rete ecologica - Tav.16 | Sistema dei Servizi e delle infrastrutture Servizi pubblici di livello urbano, servizi privati, infrastrutture tecnologiche |
| Carta della Qualità | Nessuna indicazione |
| PTPR Piano territoriale Paesistico regionale | |
| Tavola A | Sistema del paesaggio insediativo Paesaggio degli insediamenti urbani |
| Tavola B | Nessun vincolo |

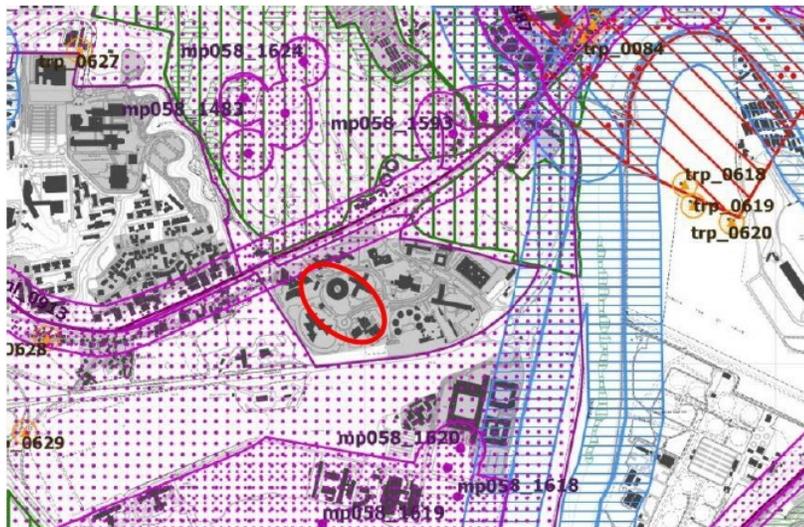
Piano Regolatore Generale - Sistemi e regole tav.16
Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture - Servizi: servizi privati



**Piano territoriale Paesistico regionale
Sistemi ed ambiti del paesaggio - Tav A
Sistema del paesaggio insediativo
Paesaggio degli insediamenti urbani**



**Piano territoriale Paesistico regionale
Beni paesaggistici - Tav B
Nessun vincolo**



Il fabbricato oggetto di stima, è stato realizzato a seguito della Licenza Edilizia n. 174 del 01/12/1975 e successive varianti n. 31691/1977 del 27/07/1977 approvata con nota n. 42455 del 9/10/1978 e in data 20/12/1982 n. prot. 52726.

In data 24/01/1986 è stato rilasciato il Certificato di agibilità n. 2 e in data 22/10/2004 al n. prot. 63022 è stato richiesto il certificato di agibilità, in seguito la domanda è stata integrata con domanda del 19/2/2007 al n. prot. 11617 ed in data 5/3/2007 al n. prot. 15025, con conseguente rilascio in data 19/07/2007 dell'Attestazione di agibilità n. 993 (*cf. allegato*).

Successivamente è stata presentata la Dia per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso prot. n. 73637/02 del 21/11/2002 e domanda di variante prot. n. 60679 del 11/10/2004.

In seguito è stata presentata la DIA in alternativa al Permesso di Costruire (Piano Casa) per lavori in Via Cesare Giulio Viola n. 48 al n. prot. CB/2016/100332 del 24/11/2016, presentata dalla Società XXXXX XXXX XXXX in persona del sig. XXX XXXXXXXX in qualità di proprietario, “... **sull'immobile sito in Roma alla via Cesare Giulio Viola n. 48, piano T-S1, distinto al fgl 760 p.lle 26-138-139 sub 501 cat. D/8...***l'immobile oggetto d'intervento secondo le previsioni del PRG ricade in area avente destinazione urbanistica SERVIZI PRIVATI... si intendono eseguire le seguenti opere: Ampliamento della SUL pari a mq 199,79 di porzione di fabbricato mediante la trasformazione di porzione di piano seminterrato già esistente da deposito in area ufficio – sala polivalente. L'ampliamento sarà effettuato all'interno della sagoma del fabbricato. I lavori consisteranno nella demolizione e ricostruzione a quota diversa di porzione di solaio di copertura, con nuova tamponatura a facciata continua. Saranno sostituite e spostate in altra zona le macchine degli impianti di riscaldamento e condizionamento sarà adeguato alla normativa vigente l'impianto elettrico. Sono previste opere di finitura esterna ed interna nella parte oggetto di ampliamento e limitrofe, relative a pavimenti, controsoffitti, tinteggiature. Nuovi servizi igienici ... è stato acquisito il nulla osta di parere di compatibilità acustica per la ristrutturazione della palazzina adibita ad uffici – Impatto acustico ambientale prot. n. 62631 del 8/11/2016... (*cf. allegato*)*

Inoltre alla DIA in alternativa al Permesso di Costruire (Piano Casa) n. prot. CB/2016/100332 del 24/11/2016 si depositava il progetto degli impianti in quanto trattasi di intervento edilizio rientrante nei casi previsti dell'art. 5 comma 2 del D.M. 37/08 s.m.i., in particolare:

“... impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere che interessano immobili destinati a funzioni



produttive, commerciali, servizi ed altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V, inclusa la parte in bassa tensione, o quando le utenze sono alimentate in bassa tensione aventi potenza impegnata superiore a 6 KW o qualora la superficie superi i 20 mq;

impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere quando coesistono con impianti elettrici con l'obbligo di progettazione;

impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed areazione dei locali qualora dotati di canne fumarie collettive ramificate, nonché impianti di climatizzazione per le utilizzazioni aventi una potenzialità frigorifera pari o superiore a 40.000 frigoriferie/ora e comunque nel rispetto di quanto disposto d.lvo 192/05 s.m.i.;

impianti di protezione antincendio se sono inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi, e comunque, quando gli impianti idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10 ...".(cfr allegato)

Infatti alla DIA sono allegate la Relazione con progetto degli impianti meccanici, relativa agli impianti di climatizzazione, di ventilazione area primaria e idrico sanitario, e la relazione con progetto degli impianti elettrico e speciali, relativa al rifacimento completo degli impianti elettrici e speciali della cantina, dei locali UTA e degli uffici ubicati al piano seminterrato.

Si sottolinea che in data 11/01/2017 con n. prot. 2016/639781 è stata rilasciata l'Autorizzazione sismica a seguito di richiesta prot. n. 2016/577506 del 18/11/2016, la quale "... autorizza il committente ***** ad iniziare i lavori di Cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano interrato da magazzini ad uffici – interventi strutturali locali in zona sismica nel Comune di Roma Capitale, in conformità al progetto redatto da***** ***** ..." (cfr allegato)

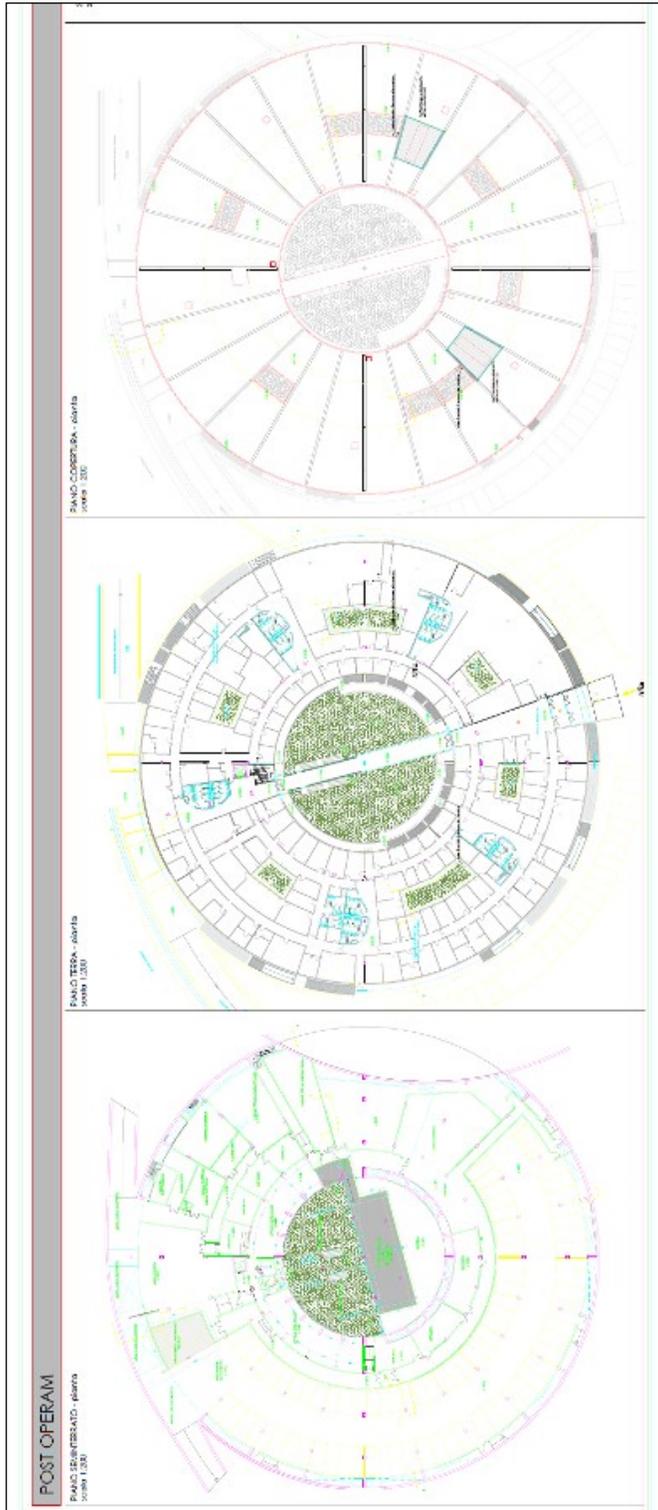
In data 06/07/2017 n. prot. CP/2017/63451 è stata comunicata al Municipio XI di Roma l'inizio dei lavori previsti dalla DIA in alternativa al P.D.C. prot. CP/100332 sull'immobile staggito.

I lavori non risultano ultimati e non risulta agli atti una dichiarazione di fine lavori, tantomeno un certificato di agibilità aggiornato. Si precisa che il termine di validità della DIA è di tre anni dall'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 23 comma 2, d.p.r. 380/2001, ma ad ogni buon



fine, la scrivente, in data 30/11/2021 inviava una pec all'Ufficio Urbanistica del Municipio XI del Comune di Roma con la richiesta n. prot. CP/2021/0111565 per ottenere informazioni “... *in merito al fabbricato sito alla via Viola, 48 e via Veneziani, 65, per il quale risulta presentata D.I.A. n. prot. CP/2016/100332 del 24.11.2016 (di cui si allega la ricevuta di protocollo), chiede se detta D.I.A. ad oggi risulta scaduta e se per riprendere i lavori sia necessario presentare una nuova pratica edilizia oppure utilizzare la stessa D.I.A. ...*”, ma ad oggi senza alcun riscontro.





Grafici di progetto- Post operam- allegati alla DIA in alternativa al Permesso di Costruire (Piano Casa) n. prot. CB/2016/100332 del 24/11/2016



In data 24/06/2019 l'arch. XXXX, l'ing. XXXX, l'ing. XXXXX ed il capo cantiere della XXXX XXXXXX "...previa verifica dello stato del cantiere e delle lavorazioni e sulla scorta delle pattuizioni in essere, verbalizzano quanto in seguito riportato:

- Visto il Certificato di ultimazione dei lavori delle opere di realizzazione dell'impalcato al piano terra del 05/06/2019;
- Vista la comunicazione inviata con pec del 20/06/2019 dalla committenza di sospendere immediatamente i lavori fino a data da definire...;
- Visto il verbale di collaudo tecnico amministrativo delle opere di realizzazione dell'impalcato al piano terra del 24/06/2019;

con il presente verbale si sospendono i lavori fino a data da destinarsi, che sarà comunicata formalmente dalla committenza ..." (cfr allegato)

Attualmente i lavori edili che hanno interessato il piano seminterrato e la corte interna del piano terra non risultano completati e la struttura si presenta allo stato grezzo. Nell'area di cantiere è presente materiale di risulta non ancora smaltito ed il cantiere stesso non è in attività. Di seguito immagini del cantiere allo stato attuale durante gli accessi della scrivente.



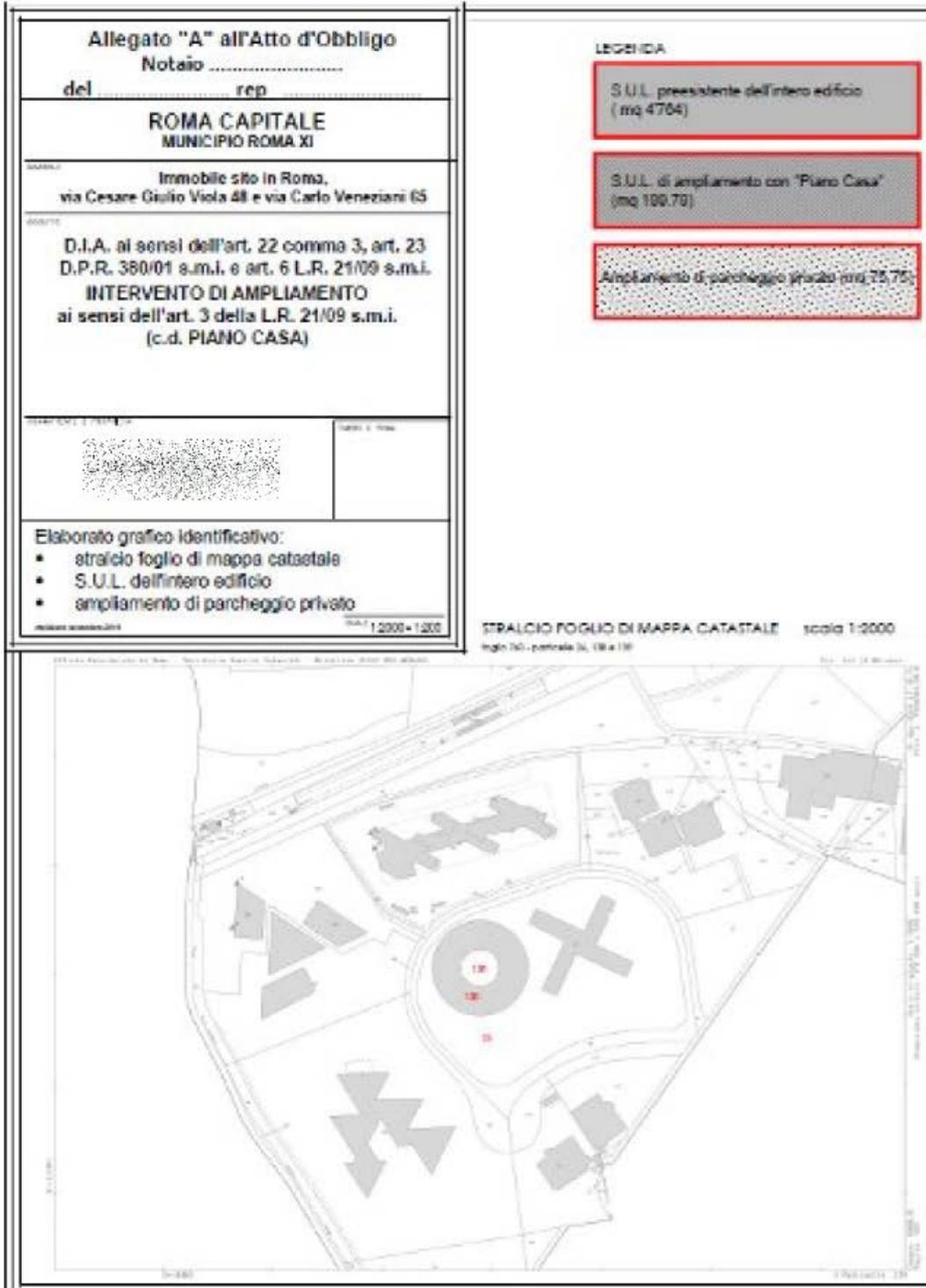


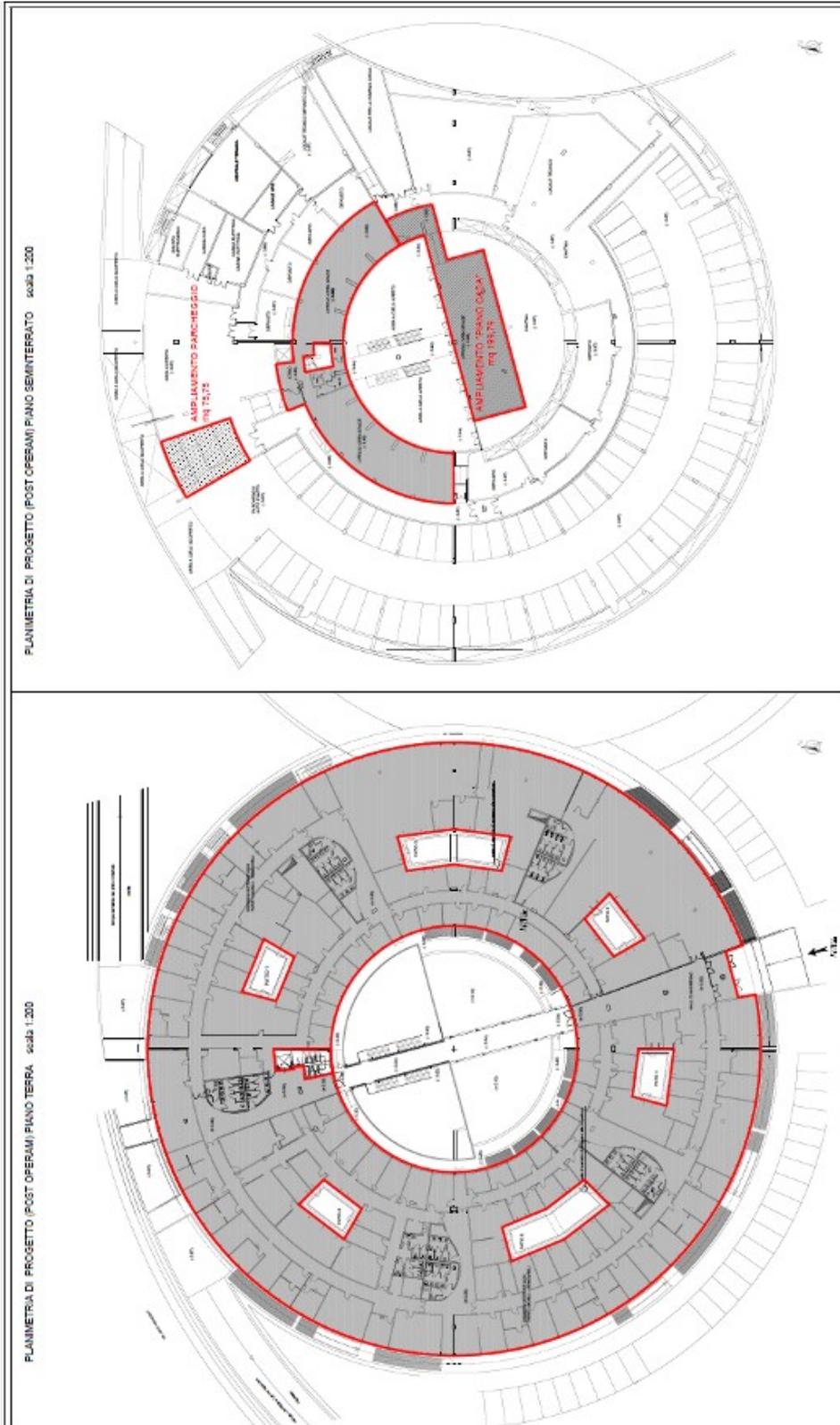
Per completezza di informazione si segnala che risultano trascritti i due seguenti atti d'obbligo a favore del Comune di Roma in merito alla destinazione d'uso del fabbricato e della richiesta di ampliamento.:

Atto d'obbligo trascritto il 20/11/2002 al n. 79746 di formalità a favore del Comune di Roma e contro XXXXX XXXXXX srl avente ad oggetto "... la "XXXXX XXXX s.r.l." uniformarsi a quanto richiesto dal comune di Roma con l'atto in oggetto per se, suoi successori ed aventi causa si e obbligata: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto; - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 5.337 di cui mq. 2113 al piano interrato e di mq. 3.224 esterni a parcheggio privato al servizio dell'edificio, come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto, nella quale le superfici destinate a parcheggio sono perimetrare in rosso. Le obbligazioni anzidette, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma I non potranno essere cancellate o modificate senza il benessere del comune di Roma. ...". (nota di trascrizione dell'atto)

Atto d'obbligo trascritto il 28/10/2016 al n. 83289 di formalità tra il Comune di Roma e la XXXXX XXXXXX XXXXX XXXX avente ad oggetto "... ampliamento della costruzione del fabbricato (rettificato con successivo atto formalità 88666 del 17/11/2016 per sostituzione della planimetria) ...". (cfr allegato)







Planimetria allegata all'atto d'obbligo trascritto il 28/10/2016 al n. 83289 di formalità.

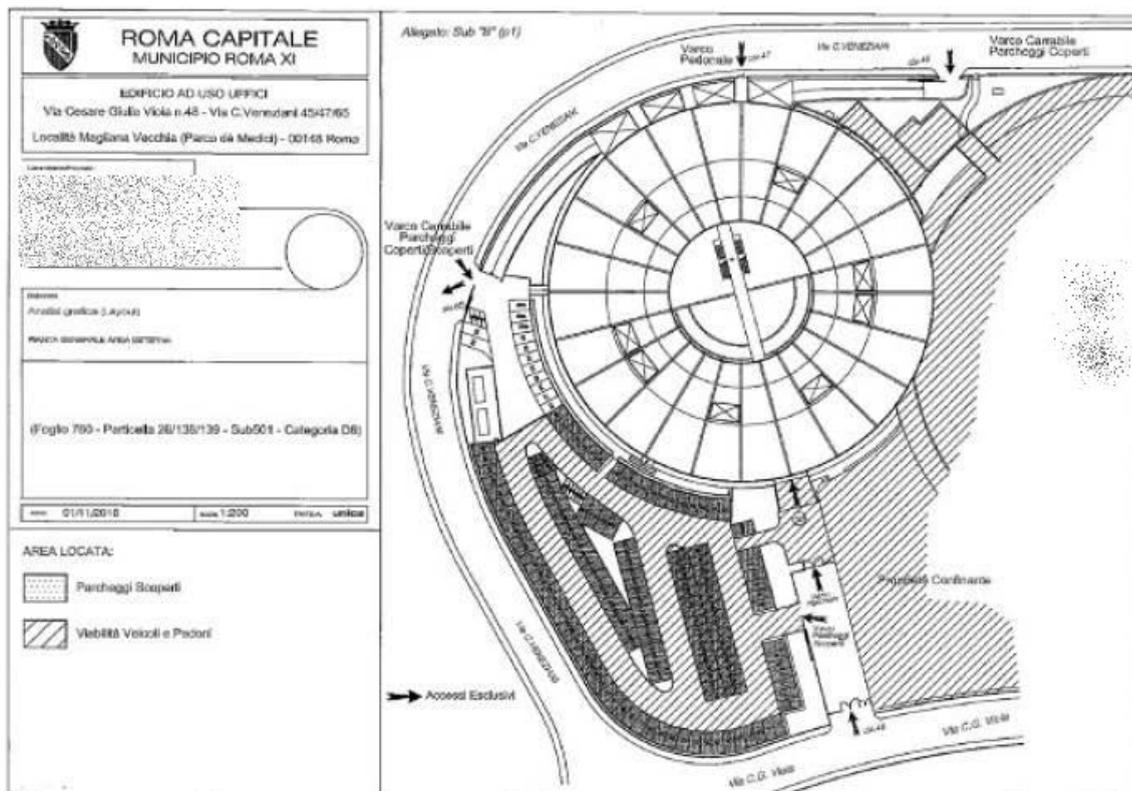


RISPOSTA AL QUESITO N. 7

In merito allo stato occupativo ed alla documentazione reperita e che si allega si dettaglia quanto:

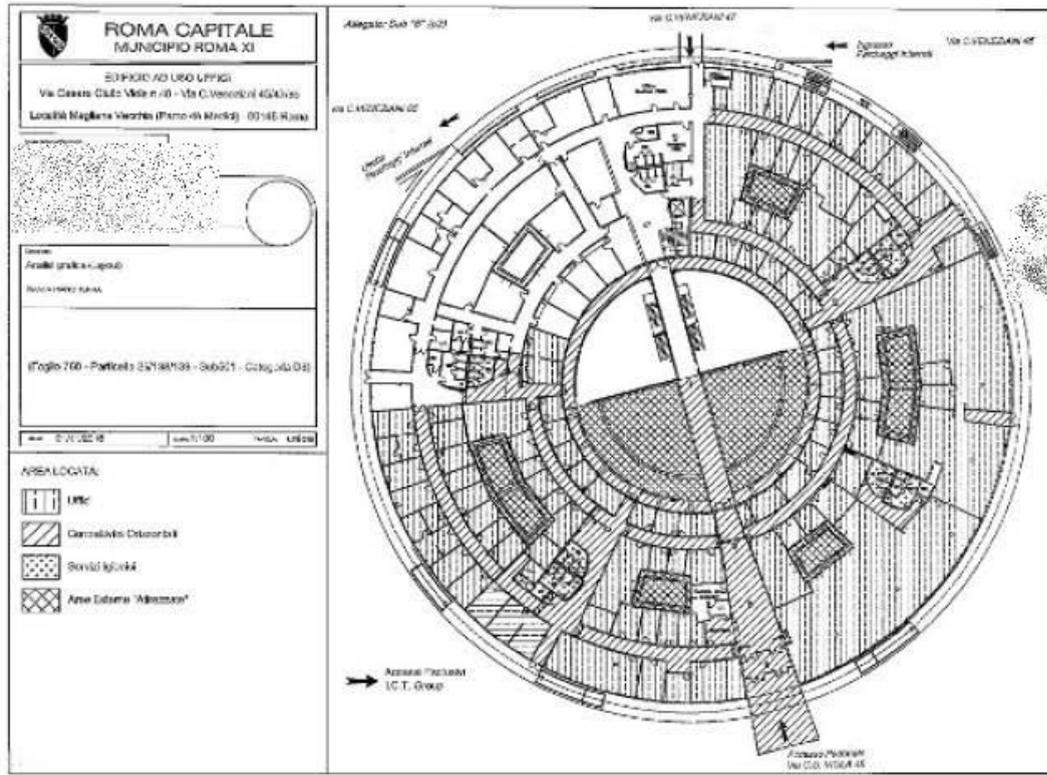
1. contratto di locazione ad uso non abitativo, registrato all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Roma in data 24/11/2016 al n. 25743 Sez. 3T, tra la Società XXXXX XXXXXXXX XXX (società esecutata e locatore) e la Società XXXXXX XXXX XXX XXX, con il quale “... *il locatore proprietario dell’immobile sito in Roma alla Via C. Giulio Viola n. 48 e via C. Veneziani nn. 45-65, identificato al NCEU di Roma al fgl 760 p.lla 26-138-139 sub 501 cat. D/8 ... destinato in massima parte alla locazione di Uffici privati – direzionali e fornito di tre ingressi autonomi ... che una porzione del predetto immobile risulta destinata ad uso ufficio del Locatore o ad eventuale altro rapporto locativo, anche per lo sviluppo di un progetto Food & Conferences, mentre tutta la restante porzione, come identificata ed opportunamente perimetrata nella Planimetria allegata sub B e qui appresso definita come area, costituisce oggetto del presente contratto... il presente contratto avrà durata di 9 anni con inizio a far data dal 1/11/2016... il canone annuo della locazione è fissato a corpo nella somma di € 1.350.000,00 oltre Iva come per legge... il conduttore si obbliga ad estendere alla porzione immobiliare locata le proprie idonee polizze assicurative con primaria Compagnia di Assicurazioni contro il rischio di incendio e R.C., responsabilità civile per danni e terzi, a propri dipendenti o collaboratori a qualunque titolo, rischio locativo, ricorso vicini, RCO per tutti i danni comunque cagionati in conseguenza di qualsivoglia fatto, accidentale e non, verificatosi nell’ambito dell’esercizio dell’attività...”(cfr allegato)*





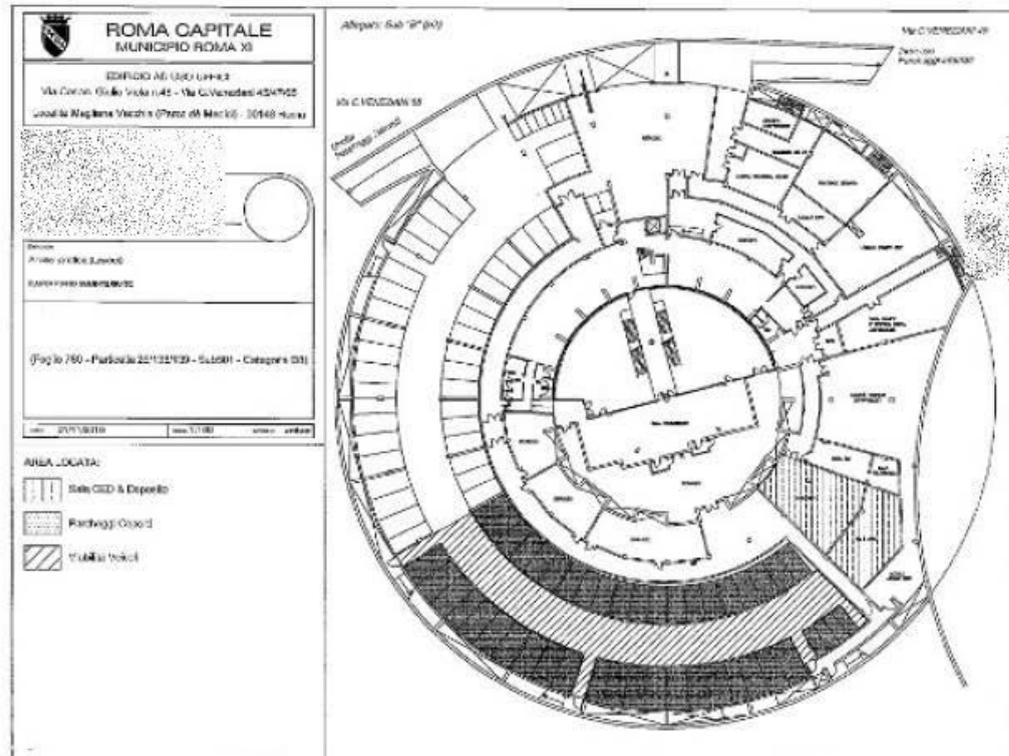
Planimetria allegato B1





Planimetria allegato B2





Planimetria allegato B3

2. contratto di affitto di impianti e dotazioni tecniche ed arredamenti, del 4/3/2016, tra la Società XXXXX XXXXX XXXXX (società esecutata e locatore) e la Società XXXXX XXXXX XXXXXXX XXXX, con il quale si sottoscriveva “..... un contratto di affitto di vari impianti tecnici e di varie dotazioni (addizioni)... il presente contratto decorre dalla data odierna (04/03/2016) fino al 31/12/2020 e si rinnoverà prima della suddetta scadenza... quale corrispettivo per l'affitto XX si impegna a corrispondere a XXXXX un ammontare minimo di € 50.000,00 ... in caso di vendita a terzi dell'immobile, XXX s'impegna a richiedere il preventivo consenso di XXX al subentro da parte del terzo acquirente nel presente contratto... il mancato consenso determinerà il diritto insindacabile di XXXX a rimuovere le addizioni con onere ad esclusivo carico di XXX ovvero a richiedere in alternativa la cessione della proprietà delle addizioni ad un prezzo che le parti hanno già stimato pari a € 2.000.000,00...”(cfr allegato)

3. contratto di locazione ad uso non abitativo, del 30/9/2016, tra la Società XXXXX XXXXX XXXX (società esecutata e locatore) e la Società XXXX XXXXX XX. (“XXXX”) con il quale si sottoscriveva anche la facoltà di XXXXXXX di anticipare, in conto futuri canoni, importi da utilizzare per la realizzazione di un

progetto di riqualificazione dell'immobile ("Complesso Food, Services & Conferences"), a sua volta collegato all'esecuzione dei lavori programmati con la DIA-Piano Casa.

L'immobile è nella disponibilità della procedura a seguito di ordine di liberazione dell'immobile ex art 560 c.p.c, disposto dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 02/03/2022.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Formalità successive all'atto di compravendita, con il quale gli immobili oggetto di esproprio sono pervenuti al pignoramento.

Dalla certificazione notarile presente agli atti dei fascicoli di entrambe le procedure esecutive e dalle visure ipotecarie allegate in capo ai beni immobili (*cf. allegato*) datate 24/06/2019, risultano le formalità di seguito elencate:

1) Iscrizione del 05/10/2007 – Gen. 178501 Part. XXXXX

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento per notar XXXX del 28/09/2007 rep. n. 26500/8296 a favore della Società XXX XXXX XXXX XXXX XXXXX XXX e contro la Società XXXX XXXX XXXXXXXX, per diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà, sugli immobili siti in Roma Via Carlo Veneziani n. 65 e Via Cesare Giulio Viola, identificati al C.F. al foglio 760 particella 26 sub 501, p.lla 138 sub 501, p. lla 139, p.la 26 sub 335, p.la 26 sub 330.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. particolare 6885 del 26/02/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. particolare 22996 del 20/10/2009 (ATTO DI RICOGNIZIONE E DI ESTENSIONE DI IPOTECA)
3. Annotazione n. particolare 20834 del 24/09/2010 (ANNOTAZIONE DI ATTO)
4. Annotazione n. particolare 15420 del 29/07/2011 (ANNOTAZIONE DI ATTO)
5. Annotazione n. particolare 3941 del 20/03/2012 (ANNOTAZIONE DI ATTO)
6. Annotazione n. particolare 4825 del 06/05/2013 (ANNOTAZIONE DI ATTO)

(si allega la nota di iscrizione del 2007 datata 18/05/2022):

2) Trascrizione del 23/10/2007 - Gen. 189063 Part. XXXX

Pubblico ufficiale XXXX XXXX Repertorio 26565/8331 del 18/10/2007

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 22997 del 20/10/2009 (ATTO DI RICOGNIZIONE E DI ESTENSIONE DI CESSIONE IN GARANZIA)
2. Annotazione n. 20300 del 17/09/2010 (ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE)
3. Annotazione n. 15421 del 29/07/2011 (ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE)
4. Annotazione n. 4184 del 23/03/2012 (ANNOTAZIONE DI ATTO)
5. Annotazione n. 5521 del 21/05/2013 (ANNOTAZIONE DI ATTO)



3) Trascrizione del 27/12/2017– Gen. 150821 Part. 102754

Pignoramento immobiliare del 24/10/2017 Repertorio 56063/2017, Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, a favore della XXXXXX XXXXX XX e contro la Società XXXXX XXXXX XXXX, per diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà, sul complesso immobiliare sito nel Comune di Roma, alla Località Magliana Vecchia- Pantarella, via Cesare Giulio Viola n. 48, comparto Edificatorio denominato “Parco dei Medici”, posto al piano interrato e terra, distinto in C.F. al foglio 760 p.la 26 sub 501 graffata alla p.la 138 sub 501 e alla p.la 139 cat. D/8 e p.la 26 sub 330 afferente alla p.la 137 sub 1 (soppressa), p.la 26 sub 335 (cat. F/1).

Si precisa che la formalità della trascrizione di pignoramento in esame è stata successivamente annotata a margine di restrizione di beni in data 18 Febbraio 2019 al numero XXXXX del Registro Particolare (cfr allegato), in relazione al diritto di superficie costituito, a favore di XXXXXX. e successivi aventi causa, a carico del sottosuolo dell’area censita al foglio 760, mappale 26, subalterno 335, in dipendenza di atto ai rogiti del notaio XXXXX XX XXXXXX di Roma in data 17 dicembre 1987, repertorio n. 6.085/254, trascritto a Roma 1 in data 23 dicembre 1987 al n. part. 67030.

4) Trascrizione del 29/07/2021– Gen. 103053 Part. XXXXX

Pignoramento immobiliare del 14/07/2021 Repertorio 19280/2021, Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, a favore della XXXX XXXXX XX e contro la Società XXXXX XXXXX spaXXXX per diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà, sul complesso immobiliare sito nel Comune di Roma, alla Località Magliana Vecchia- Pantarella, via Cesare Giulio Viola n. 48, comparto Edificatorio denominato “Parco dei Medici”, posto al piano interrato e terra, distinto in C.F. al foglio 760 p.la 26 sub 501 graffata alla p.la 138 sub 501 e alla p.la 139 cat. D/8 e p.la 26 sub 330 afferente alla p.la 137 sub 1 (soppressa), p.la 26 sub 335 (cat. F/1).

Pertanto suddetta formalità grava sull’Edificio A, ad eccezione di:

- la servitù di passaggio a carico della porzione censita al foglio 760, mappale 26, subalterno 330;
- il diritto di superficie per metri cubi 80 a carico del sottosuolo della porzione censita al foglio 760, mappale 26, subalterno 335;

Diritti entrambi costituiti, a favore di XXXXXXXX. e successivi aventi causa (ed attualmente di titolarità del Comparto XXXX del Fondo “XXXXX XXXXX – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso” gestito dalla società XXXX XXXXXX Società di ***** S.p.A., con sede in Roma, codice fiscale XXXXXXXX) in dipendenza del già citato atto ai rogiti del notaio Michele XX XXXXX di Roma in data 17 dicembre 1987, repertorio n. 6.085/254, trascritto a Roma 1 in data 23 dicembre 1987 al n. part. 67030.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Il fabbricato fa parte del Consorzio *****.



Al fabbricato sono stati assegnati 30,817/1000 millesimi di proprietà, così come riportato dal Dettaglio Importi Dovuti 2018 (*cf. allegato*).

Dal documento “Scadenze quote 2019 e versamenti effettuati” si evince che la Società ***** ha un totale insoluto di € 20.380,65 al 2019 (*cf. allegato*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell’Estimo, inteso come “l’insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all’oggetto della stima”.

Il valore di mercato dell’unità immobiliare, è l’entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l’immobile se messo in commercio.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l’accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all’unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo “*analitico*” presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano “ordinari”.

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell’attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un’ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l’altro criterio di stima, (*sintetico-comparativo*) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.



La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l'immobile ricade in una *zona Z40- MAGLIANA VECCHIA di Roma*, la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

1. la somma delle superfici lorde ragguagliate,
2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),

ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;
- stato dell'immobile.

Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati della Borsa Immobiliare di Roma, in riferimento al I Semestre dell'anno 2021, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona.

Si segnala che il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare Di Roma, in riferimento al I Semestre dell'anno 2021, è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento, svolta per la



formazione delle quotazioni immobiliari correnti dell'area romana, costituisce riferimento istituzionale previsto dalle Camere di Commercio e dai regolamenti sui mercati, e riporta i valori per metro quadro commerciale per tipologia e zona, sia per la compravendita che per la locazione.

Nonché La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate periodo di riferimento II semestre anno 2021.

Inoltre, la determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.



Valore di riferimento 1: destinazione uffici = €/mq 1.800/2.650,00; fonte: Agenzia delle Entrate
– Banca dati delle quotazioni immobiliari – Fascia/zona: Suburbana/MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO) - cod. zona E98:

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)

Codice zona: E98

Microzona: 134

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | Normale | 1800 | 2650 | L | 8,8 | 13 | L |



Tenuto conto della attuale situazione del mercato immobiliare, con riferimento anche alle effettive e quotazioni immobiliari della zona, si riporta di seguito la stima eseguita con il criterio sintetico-comparativo e quello analitico, per immobili simili a quello oggetto di stima e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 3,0%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Pertanto per l'anno 2022, la quotazione media da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq.1.800,00 ed un reddito medio annuo presunto pari a €/mq. 660,00.

Prezzo di vendita decurtato del 30% in virtù dell'attuale stato manutentivo dell'immobile anche in merito ai lavori iniziati e non ultimati riferiti alla D.I.A. n. CB/2016/100332



LOTTO UNICO:

| | | | | | | | |
|--|----------|---|-------|--------------|----------|-----------------------|---------------|
| <i> Criterio di valutazione sintetico/comparativo </i> | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Totale superficie commerciale (tab.) | | | | mq. | 7.349,84 | | |
| Valore medio al mq. di superficie commerciale | | | | €/mq. | € | 1.800,00 | |
| Tot. mq. | 7.349,84 | x | €/mq. | € 1.800,00 | € | 13.229.712,00 | (A) |
| | | | | | | | |
| <i> Criterio di valutazione analitico </i> | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Totale superficie commerciale (tab.) | | | | mq. | 7.349,84 | | |
| Reddito annuo presunto | | | | € 55,00 | € | 404.241,20 | |
| Saggio di capitalizzazione applicato = 3% | | | | | | | |
| Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi: | | | | | | | |
| Valore immobile = | | | | € 404.241,20 | € 0,03 | € | 13.474.706,67 |
| | | | | | | | |
| Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile: | | | | | | | |
| (A) + (B) / 2 = | | | | | € | 13.352.209,33 | (B) |
| | | | | | | | |
| Valore commerciale immobile | | | | | € | 13.352.209,33 | |
| A decurtare: | | | | | | | |
| Prezzo di vendita decurtato del 30% in virtù dell'attuale stato manutentivo dell'immobile anche in merito ai lavori iniziati e non ultimati riferiti alla D.I.A. n. CB/2016/100332 | | | | | | | |
| | | | | | | 9.346.546,53 € | |
| | | | | | | | |
| Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. | | | | | | | |
| | | | | | | 8.411.891,88 € | |
| | | | | | | | |

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO (arrotondato) = € 8.412.000,00



RISPOSTA AL QUESITO N. 13:

Il bene pignorato è di proprietà, per la quota di 1000/1000, della Società XXXXX XXXXXX XXX, per averlo acquistato con atto di compravendita per notar XXXXX del 28/09/2007 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 05/10/2007 al n. formalità XXXXX.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Si allega visura camerale.



CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Allegati:

-  All. 03 - CONTRATTO di locazione registrato
-  annotazione restrizione pignoramento sub 335
-  ATTI CATASTALI
-  ATTI URBANISTICA
-  atto del 9_6_1992
-  atto del 28_9_2007
-  atto del 1973
-  Cert.Agibilità_Rep.993 del 19.07.2007_Prot.45862 del 19.07.2007
-  Consuntivo 2018_approvato_Assemblea5_2_2019
-  Contratto 04.03.2016_Locazione: [REDACTED]
-  contratto di locazione [REDACTED]
-  E.I. 2025_2017 Verbale accesso 07.06.2019
-  E.I. 2025_2017 Verbale accesso 27.04.2022 - Copia
-  ELENCHI FORMALITA' DELLE P.LLE PIGNORATE
-  FOTOGRAFIE LOTTO UNICO
-  ipoteca del 2007
-  istanza di liquidazione esperto stimatore
-  pec invio alle parti
-  Preventivo 2019 con riparto quote corretto
-  trascrizione atto d'obbligo del 2002
-  trascrizione servitù del 1987
-  verbale sopralluogo 2 dic.2021
-  Verbale Sospensione Lavori_24.06.2019 firmato
-  Via Viola_SERVITU' Edificio A-B_Part.26
-  visura camerale immobili nazionali

Roma 13/06/2022

L' Esperto stimatore
Arch. Luisa Cannavacciuolo

