
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare 1080/2021 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	6
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	11
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	15
Lotto Unico	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	18
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	18
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	18
Titolarità	20
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	20
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	20
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	20
Confini.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	20
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	20
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	20
Consistenza.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	21
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	21
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	22
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	23
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	24
Dati Catastali	25
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	25
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	29

Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	32
Patti.....	35
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	35
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	35
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	35
Stato conservativo.....	36
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	36
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	36
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	36
Parti Comuni.....	39
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	39
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	39
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	42
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	42
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	43
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	43
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	43
Stato di occupazione	44
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	44
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	44
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	44
Provenienze Ventennali.....	44
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	45
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	45
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	45
Formalità pregiudizievoli.....	47

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	47
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	47
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	47
Normativa urbanistica.....	48
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	48
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	48
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	48
Regolarità edilizia.....	53
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	53
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	53
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	53
Vincoli od oneri condominiali	55
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	55
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1.....	55
Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	55
Stima / Formazione lotti.....	60
Riepilogo bando d'asta	67
Lotto Unico	67
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1080/2021 del R.G.E.....	71
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.410.000,00	71

INCARICO

Con provvedimento del 26/05/2022, il sottoscritto Geom. Marco Marcelli, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1
- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1



Inquadramento fabbricato - (Coordinate Geografiche: 41.93972, 12.63181)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

Fabbricato industriale sito nel Comune di Roma, zona Z. VI Settecamini - Municipio IV (ex Mun. V), più precisamente in Via Tiburtina n. 1470, piena proprietà della società esecutata **** Omissis ****.

Il primo immobile oggetto della presente procedura esecutiva si presenta al piano terra come un laboratorio produttivo, parte di un fabbricato industriale avente categoria catastale D/7 "immobili a destinazione speciale". All'interno si svolgono lavorazioni di materiali metallici e meccanica di precisione; trattasi di una struttura cielo terra con copertura piana praticabile e in parte con volta a botte, composta da due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Completa la proprietà una corte di pertinenza esclusiva asfaltata posta al piano terra, nella zona antistante l'ingresso principale adibita a parcheggio e nella zona retrostante utilizzata per lo stoccaggio dei materiali.

Esternamente il fabbricato è in sufficienti condizioni di manutenzione e uso, rifinito con intonaco civile tinteggiato e listelli di cortina, ed è caratterizzato da ampie superfici vetrate; le facciate e i cornicioni risultano parzialmente ammalorati, con esfoliazione in diverse aree e distacco dell'intonaco in alcuni sotto-cornicioni.

Tale fabbricato ha accesso carrabile delimitato da un cancello automatico in ferro posto al civico 1470 di Via Tiburtina, dal quale diparte una stradina carrabile asfaltata di uso comune, che conduce agli immobili staggiti e ad altre attività industriali adiacenti, più avanti dettagliatamente descritto (vedi quesito "Parti comuni").

Il piano terra adibito come laboratorio produttivo del complesso industriale *de-quo*, è internamente così composto: ingresso, disimpegno, doppi servizi igienici completi di antibagno e wc, spogliatoio per il personale, tre uffici, due laboratori, vano scala di collegamento con il piano sovrastante (bene n. 2), montacarichi di collegamento con i piani S1 (bene n. 3) e piano 1 (bene n. 2) e due corti di pertinenza esclusiva.

Internamente risulta complessivamente in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato nell'ingresso, uffici, servizi igienici e spogliatoio, graniglia nel laboratorio 2 e battuto di cemento industriale di colore verde nel laboratorio 1; rivestimenti in ceramica nei servizi igienici e spogliatoio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco. Il vano scala di accesso al piano superiore (bene n. 2) risulta anch'esso in complessive buone condizioni manutentive, con le scale rivestite da marmo, parapetti in ferro e pareti intonacate e tinteggiate di bianco.

È presente, inoltre, un montacarichi per il trasposto di merci tra i vari piani utilizzato anche come ascensore; si precisa che il piano seminterrato (bene n. 3) è accessibile internamente solo tramite tale montacarichi.

Gli ambienti risultano sufficientemente illuminati da luce naturale grazie ai numerosi infissi e vetrate presenti, in alluminio doppio vetro; le altezze interne utili sono variabili, dai 4,30 mt nei laboratori/uffici ai 3,05 mt nell'ingresso/servizi igienici. L'accesso ai due locali adibiti a laboratorio, ove risultano alloggiati macchinari produttivi e materiali infiammabili, sono garantiti da porte REI tagliafuoco, mentre nei servizi igienici sono presenti porte in legno tamburato.

Per quanto concerne gli impianti, è presente una canalizzazione d'estrazione e immissione forzata dell'aria, presente nei vari ambienti e un condizionamento dell'aria tramite split. Sebbene gli impianti risultino funzionanti, non sono stati esibiti al sottoscritto le relative certificazioni.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 12/10/2022 si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento e dopo averli individuati provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici, constatando una sostanziale conformità dei luoghi rispetto la planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, più avanti dettagliatamente descritto (vedi quesito "Dati Catastali").

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 294, Part. 530, Sub. 591, Via Tiburtina n. 1470, piano T, z.c. 6, cat. D/7, rendita € 6.990,00 intestato alla società **** Omissis **** (Proprietà per 1/1) – cfr allegato 2.1.

La vendita del bene è soggetta IVA.



Accesso carrabile comune su Via Tiburtina n. 1470



Vista del fabbricato industriale con corte esclusiva



Vista del fabbricato industriale con corte esclusiva



Vista esterna del fabbricato industriale



Vista esterna del fabbricato industriale



Ingresso / Sala d'attesa



Disimpegno con area snack



Uffici



Accesso al laboratorio n. 1



Laboratorio n. 1 con uscita sulla corte retrostante



Laboratorio produttivo n. 1



Laboratorio produttivo n. 1



Laboratorio produttivo n. 1



*Montacarichi di collegamento tra i piani S1-T-1
censito come B.C.N.C. Fg 294, part. 530, sub. 594*



Uscita sulla corte retrostante



Corte esterna retrostante



Corte esterna retrostante



Spogliatoi



Laboratorio produttivo n. 2



Laboratorio n. 2 con uscita sulla corte principale



Laboratorio produttivo n. 2

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

Fabbricato industriale sito nel Comune di Roma, zona Z. VI Settecamini - Municipio IV (ex Mun. V), più precisamente in Via Tiburtina n. 1470, piena proprietà della società esecutata **** Omissis ****.

Il secondo immobile oggetto della presente procedura esecutiva si presenta al piano primo, adibito ad uffici propedeutici alla gestione dell'attività, parte di un fabbricato industriale avente categoria catastale D/7 "immobili a destinazione speciale".

Il piano primo adibito come uffici gestionali dell'attività *de-quo*, è internamente così composto: disimpegno, doppi servizi igienici completi di antibagno e wc, ripostiglio, otto vani uso ufficio (catastalmente laboratori), due laboratori, sala riunioni, vano scala di collegamento con il piano sovrastante (bene n. 2), montacarichi di collegamento con i piani S1 (bene n. 3) e piano T (bene n. 1) e vano scala di accesso alla copertura parzialmente praticabile.

Internamente risulta complessivamente in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato nel disimpegno, servizi igienici, ripostiglio, e laminato in tutti gli altri ambienti; rivestimenti in ceramica nei servizi igienici e spogliatoio, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco ed è presente un controsoffitto a quadrotti con struttura metallica di sostegno e plafoniere incassate.

Gli ambienti risultano sufficientemente illuminati da luce naturale grazie ai numerosi infissi e vetrate presenti, in alluminio doppio vetro; le altezze interne utili con il cartongesso sono pari a 3,90 mt.

Per quanto concerne gli impianti, è presente nei vari ambienti un condizionamento dell'aria tramite split. Sebbene gli impianti risultino funzionanti, non sono stati esibiti al sottoscritto le relative certificazioni.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 12/10/2022 si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento e dopo averli individuati provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici, constatando una conformità dei luoghi rispetto la planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, più avanti dettagliatamente descritto (vedi quesito "Dati Catastali").

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 294, Part. 530, Sub. 592, Via Tiburtina n. 1470, piano 1, z.c. 6, cat. D/7, rendita € 4.746,00 intestato alla società **** Omissis **** (Proprietà per 1/1) - *cfr allegato 2.2.*

La vendita del bene è soggetta IVA.



*Scala di accesso al primo piano -
censita come B.C.N.C. Fg 294, part. 530, sub. 595*



*Montacarichi di collegamento tra i piani S1-T-1
censito come B.C.N.C. Fg 294, part. 530, sub. 594*



Ufficio n. 1



Ufficio n. 2



Servizi igienici



Servizi igienici



Ripostiglio



Ufficio n. 3



Ufficio n. 4



Ufficio n. 5



Ufficio n. 6



Ufficio n. 7



Sala riunioni



Laboratorio n. 1



Scala di accesso alla copertura praticabile



Vista della copertura con volta a botte



Ufficio n. 8



Laboratorio n. 2

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

Fabbricato industriale sito nel Comune di Roma, zona Z. VI Settecamini - Municipio IV (ex Mun. V), più precisamente in Via Tiburtina n. 1470, piena proprietà della società esecutata **** Omissis ****.

Il terzo immobile oggetto della presente procedura esecutiva si presenta al piano seminterrato, adibito come magazzino dell'attività, parte di un fabbricato industriale avente categoria catastale D/7 "immobili a destinazione speciale".

Il piano seminterrato adibito prevalentemente come magazzino e stoccaggio della merce relativo all'attività *de-quo*, è internamente così composto: tre ampi magazzini, vano scala di collegamento con l'esterno (part. 519 di altra proprietà) e montacarichi di collegamento con i piani T (bene n. 1) e piano 1 (bene n. 2).

Internamente risulta complessivamente in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in quadrotti di graniglia e klinker in tutti gli ambienti; le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Nonostante sia ubicato al piano seminterrato, a causa del terreno leggermente in declivio, in prossimità della part. 519 di altra proprietà (non oggetto di pignoramento) il fabbricato affaccia con l'esterno e sono presenti infissi in ferro e vetro a rendere gli ambienti sufficientemente illuminati da luce naturale; l'altezza interna utile è pari a 3,40 mt.

Per quanto concerne gli impianti, sebbene risultino funzionanti, non sono stati esibiti al sottoscritto le relative certificazioni.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 12/10/2022 si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento e dopo averli individuati provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici, constatando una conformità dei luoghi rispetto la planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, più avanti dettagliatamente descritto (vedi quesito "Dati Catastali").

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 294, Part. 530, Sub. 593, Via Tiburtina n. 1470, piano S1, z.c. 6, cat. D/7, rendita € 2.585,00 intestato alla società **** Omissis **** (Proprietà per 1/1) – *cfr allegato 2.3.*

La vendita del bene è soggetta IVA.



Magazzino



Magazzino



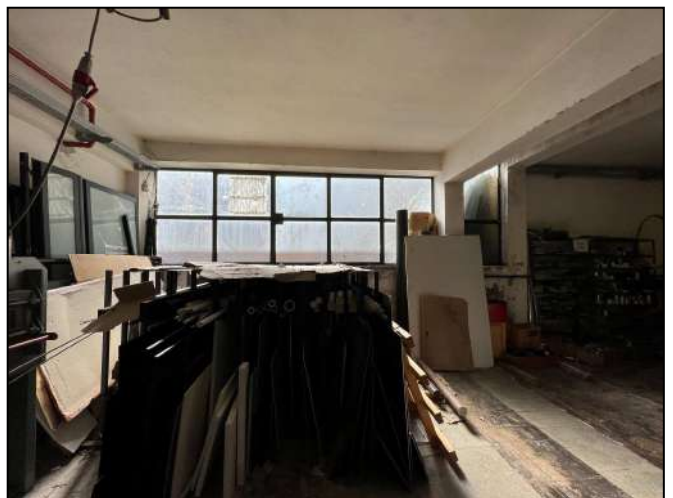
Magazzino



Magazzino



Magazzino



Magazzino



Magazzino



Magazzino



Magazzino



Vista delle scale di collegamento con l'esterno su part. 519 di altra proprietà (servitù di passaggio)



Magazzino



Magazzino

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1
- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1

Sono parte del fabbricato industriale *de-quo* e compresi nel lotto unico, il “montacarichi”, attualmente censito come Bene Comune Non Censibile - B.C.N.C. (Fg 294, part. 530, sub. 594) di collegamento tra i piani S1-T-1 e il “vano scala” attualmente censito come Bene Comune Non Censibile - B.C.N.C. (Fg 294, part. 530, sub. 595) di collegamento tra i piani T e 1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

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

DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

I beni oggetto della presente procedura esecutiva ricadono nel Municipio IV (ex V) in zona Z. VI Settecamini, sesta zona di Roma nell'Agro Romano, situata nell'area est della città a ridosso della Via Tiburtina ed esternamente al Grande Raccordo Anulare.

Tale area, che si sviluppa dal G.R.A. lungo la Via Tiburtina fino a Settecamini, è considerata un distretto industriale a causa della numerosa agglomerazione di imprese presenti, tanto da essere soprannominata "Tiburtina Valley".

La zona confina a nord con la zona Z. V "Tor San Giovanni", a est con il comune di Guidonia Montecelio, a sud con le zone Z. X "Lunghezza" e Z. IX "Acqua Vergine" e ad ovest con il quartiere Q. XXX "San Basilio".

Trattasi di un'area caratterizzata da costruzioni simili tra loro, cui sorgono numerosi edifici ad uso industriale, risalenti prevalentemente attorno agli anni 70'-80', con altezze variabili da 2 a 3 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, commerciale, e un'intensa attività terziaria/produttiva, avente:

- buon sistema viario compreso tra Via Tiburtina, Via di Salone e l'Autostrada Roma-L'Aquila A24;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- buoni servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, il discreto collegamento dei mezzi pubblici su ruota con la fermata poco distante di numerose linee Cotral con destinazione Ponte Mammolo (Metro B) e stazione Tiburtina, nonché la numerosa presenza dei principali servizi, ne fanno un insediamento di un certo interesse.



Vista 3D da Google Maps – lato “Est” – Inquadramento del fabbricato con accesso da Via Tiburtina 1470



Vista 3D da Google Maps – lato “Ovest” – Inquadramento del fabbricato con vista della corte retrostante

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La società esecutata risulta titolare dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alessandra Ianuario in Roma del 08/03/2007 rep. 1700 racc. 947, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 15/03/2007 reg. gen. 53703 reg. part. 17810 (cfr allegato 7.2).

In particolare nell'art. 3 "Precisazioni" di tale atto, viene specificato che rientrano nella vendita:

a) *"...quanto compravenduto è comprendente anche la quota di 1/12 indiviso della strada di accesso al laboratorio artigianale innanzi meglio descritto che si diparte dalla Via tiburtina all'altezza del KM 14.700... riportato nel Catasto Fabbricato del Comune di Roma al Foglio 294, part. 530, sub. 539 come Bene Comune"* (vedi quesito "Parti comuni").

b) *"...la servitù perpetua pedonale e di manovra con mezzi a trazione meccanica, a carico della part. 530, sub. 519 di proprietà della società **** Omissis **** ed a favore, tra l'altro degli immobili oggetto del presente atto, servitù regolata e costituita con atto del Notaio Lucio Bertarelli del 09.05.1997 rep. 15670"* (vedi quesito "Servitù, censo, livello, usi civici").

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

Il fabbricato industriale oggetto della presente procedura esecutiva, in quanto unico lotto di vendita costituito da un unico corpo di fabbrica cielo terra, risulta nella sua interezza confinante con: distacco su Via Tossicia, altra proprietà per due lati, distacco su stradina di passaggio comune (sub. 539 - attualmente soppressa), salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato industriale - Laboratori	454,00 mq	590,00 mq	1,00	590,00 mq	3,85 m	T
Corte esclusiva	600,00 mq	600,00 mq	0,10	60,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				650,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				650,00 mq		

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato industriale - Uffici	381,00 mq	423,00 mq	1,00	423,00 mq	3,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				423,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				423,00 mq		

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato industriale - Magazzini	239,00 mq	262,00 mq	1,00	262,00 mq	3,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				262,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				262,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1998 al 12/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 535-536-582, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 733 mq Rendita € 17.716,74 Piano S1-T-1
Dal 12/02/2007 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 535-536-586, Zc. 6 Categoria D1 Rendita € 11.044,00 Piano S1-T-1
Dal 08/03/2007 al 08/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 535-536-586, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 14.293,00 Piano S1-T-1
Dal 08/02/2008 al 30/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 535-536-586, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 14.293,00 Piano S1-T-1
Dal 30/12/2020 al 14/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 591, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 6.990,00 Piano T
Dal 14/12/2022 al 24/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 591, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 6.990,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, bensì non risulta aggiornata la ditta catastale a seguito dell'atto di trasformazione società a rogito Alessandra Ianuario del 14/01/2008 rep.102/67 (cfr allegato 7.1), con il quale la soc. **** Omissis **** ha trasformato il nominativo in Soc. **** Omissis ****.

Tale discrasia è da considerarsi come un mero errore materiale, per ineseguita voltura catastale.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1998 al 12/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 535-536-582, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 733 mq Rendita € 17.716,74 Piano S1-T-1
Dal 12/02/2007 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 535-536-586, Zc. 6 Categoria D1 Rendita € 11.044,00 Piano S1-T-1
Dal 08/03/2007 al 08/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 535-536-586, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 14.293,00 Piano S1-T-1
Dal 08/02/2008 al 30/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 535-536-586, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 14.293,00 Piano S1-T-1
Dal 30/12/2020 al 14/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 592, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 4.746,00 Piano 1
Dal 14/12/2022 al 24/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 592, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 4.746,00 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, bensì non risulta aggiornata la ditta catastale a seguito dell'atto di trasformazione società a rogito Alessandra Ianuario del 14/01/2008 rep.102/67 (*cf* allegato 7.1), con il quale la soc. **** Omissis **** ha trasformato il nominativo in Soc. **** Omissis ****.

Tale discrasia è da considerarsi come un mero errore materiale, per ineseguita voltura catastale.

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1998 al 12/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 535-536-582, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 733 mq Rendita € 17.716,74 Piano S1-T-1
Dal 12/02/2007 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 535-536-586, Zc. 6 Categoria D1 Rendita € 11.044,00 Piano S1-T-1
Dal 08/03/2007 al 08/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 535-536-586, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 14.293,00 Piano S1-T-1
Dal 08/02/2008 al 30/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 535-536-586, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 14.293,00 Piano S1-T-1
Dal 30/12/2020 al 14/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 593, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 2.585,00 Piano S1
Dal 14/12/2022 al 24/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 530, Sub. 593, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 2.585,00 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, bensì non risulta aggiornata la ditta catastale a seguito dell'atto di trasformazione società a rogito Alessandra Ianuario del 14/01/2008 rep.102/67 (cfr allegato 7.1), con il quale la soc. **** Omissis **** ha trasformato il nominativo in Soc. **** Omissis ****.

Tale discrasia è da considerarsi come un mero errore materiale, per ineseguita voltura catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	530	591	6	D/7				6990 €	T	

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, recentemente inserita in atti il 30.12.2020 dichiarazione prot. RM0449929 (cfr allegato 3.1), ad eccezione di un vano porta nell'ufficio verso la corte esclusiva retrostante.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

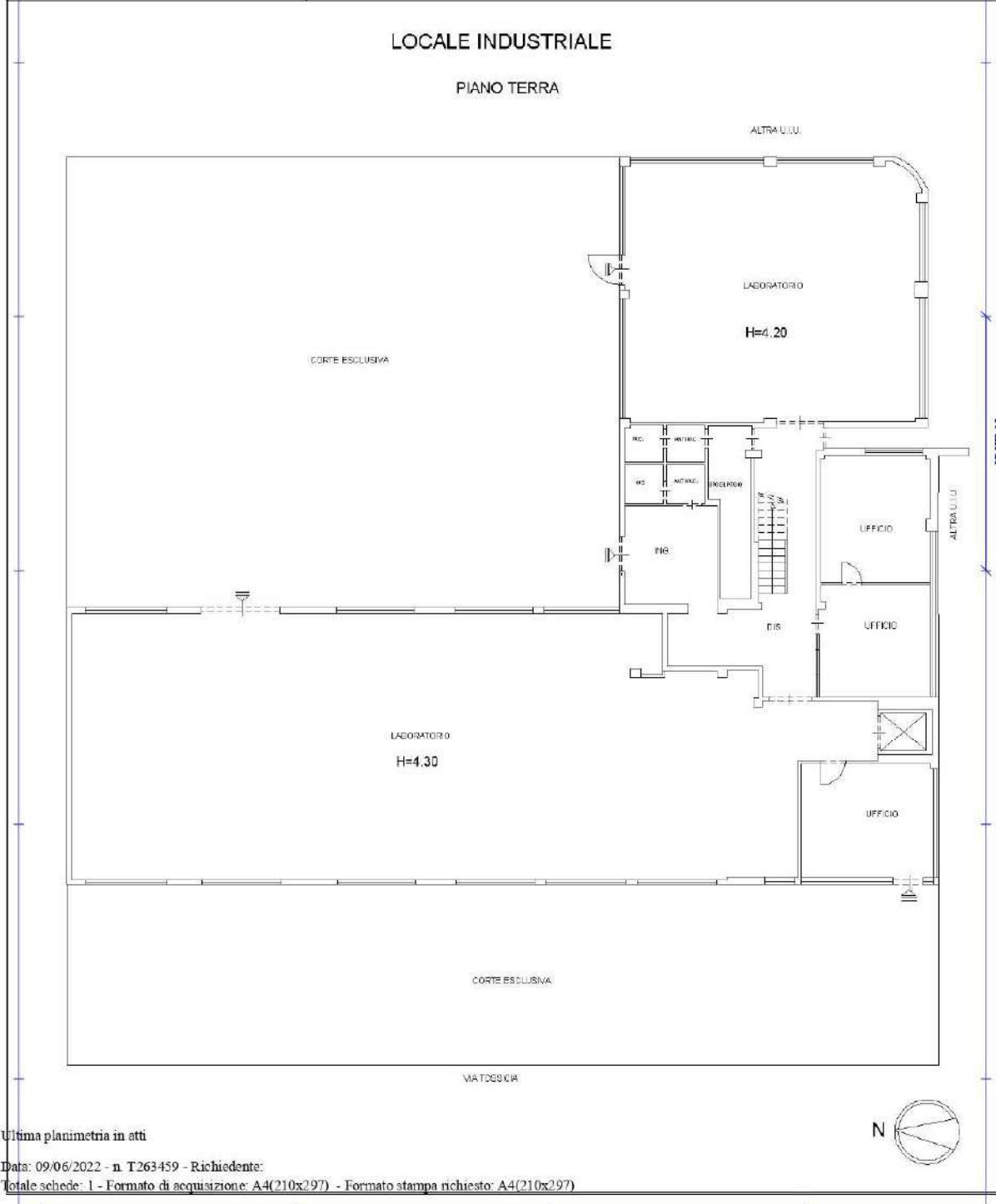
Considerata la lieve entità, per le attività necessarie all'eventuale aggiornamento della planimetria catastale in atti, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Planimetria catastale in atti - prot. RM0449929 del 30.12.2020 - Sub. 591:

Data: 09/06/2022 - n. T263459 - Richiedente:

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0449929da1 30/12/2020 Comune di Roma Via Tiburtina civ. 1470	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 294 Particella: 530 Subalterno: 591	Compilata da: Carnevali Tommaso Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 10268

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 09/06/2022 - n. T263459 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

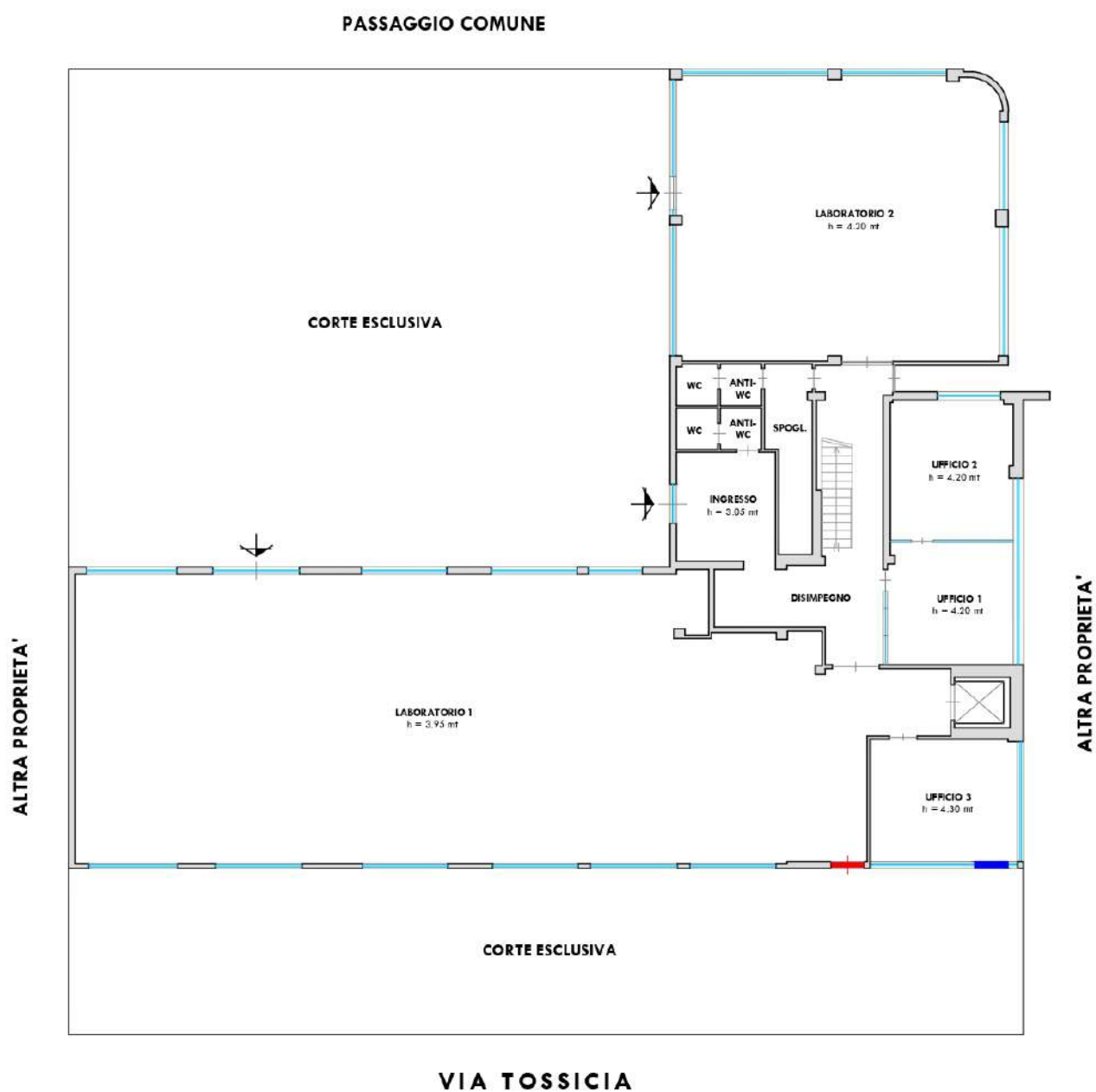
PLANIMETRIA LAVORI ESEGUITI

LOTTO UNICO

Piano TERRA

BENE N. 1: LABORATORIO PRODUTTIVO con CORTE ESCLUSIVA

- Demolizioni
- Ricostruzioni



SCALA 1:200



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

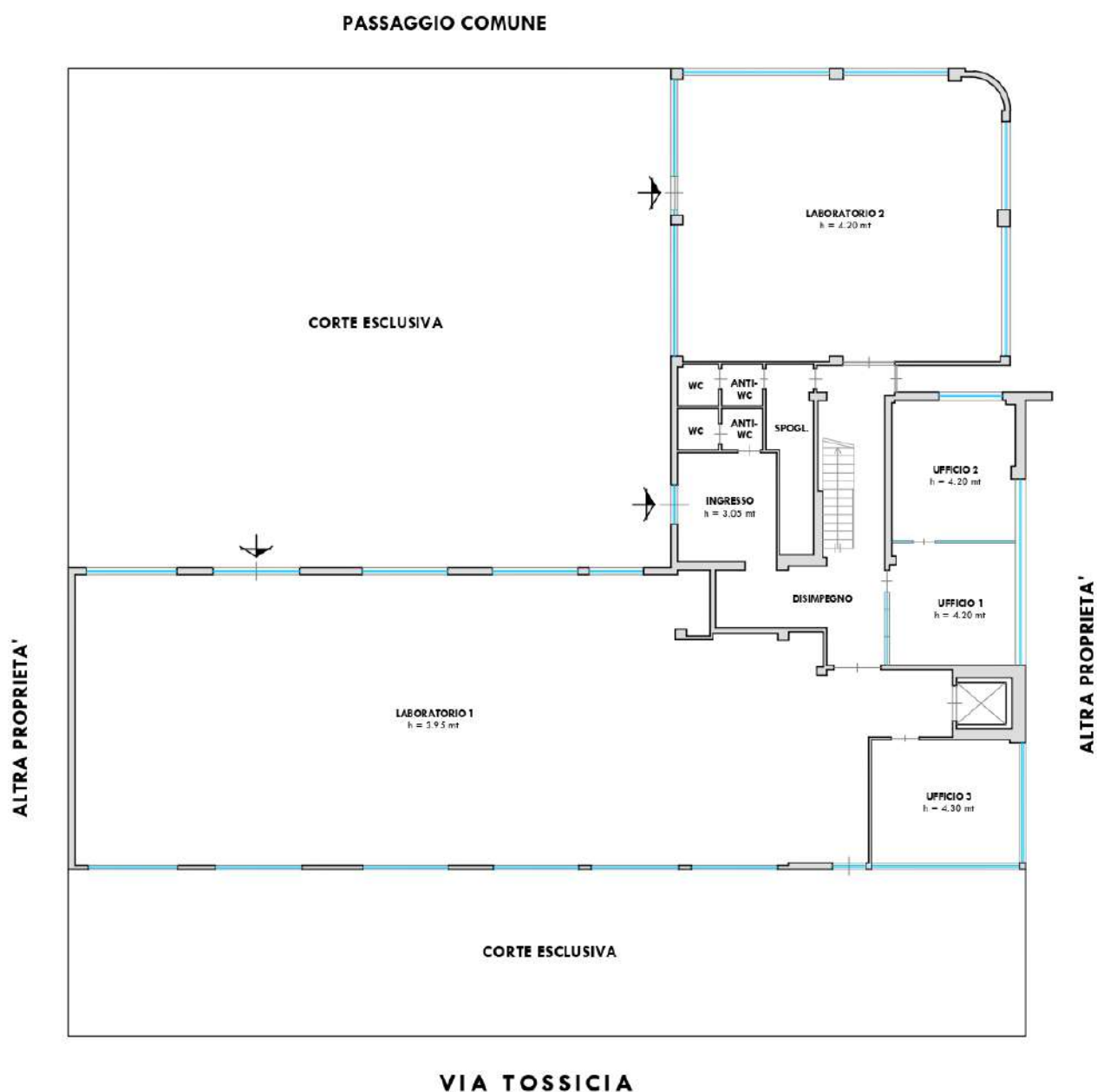
LOTTO UNICO

FABBRICATO INDUSTRIALE

Via Tiburtina n. 1470 / 00131 ROMA (RM)

Piano TERRA

BENE N. 1: LABORATORIO PRODUTTIVO con CORTE ESCLUSIVA



SCALA 1:200



BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	530	592	6	D7				4746 €	1	

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, recentemente inserita in atti il 30.12.2020 dichiarazione prot. RM0449929 (*cfr allegato 3.2*).

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Planimetria catastale in atti - prot. RM0449929 del 30.12.2020 - Sub. 592:

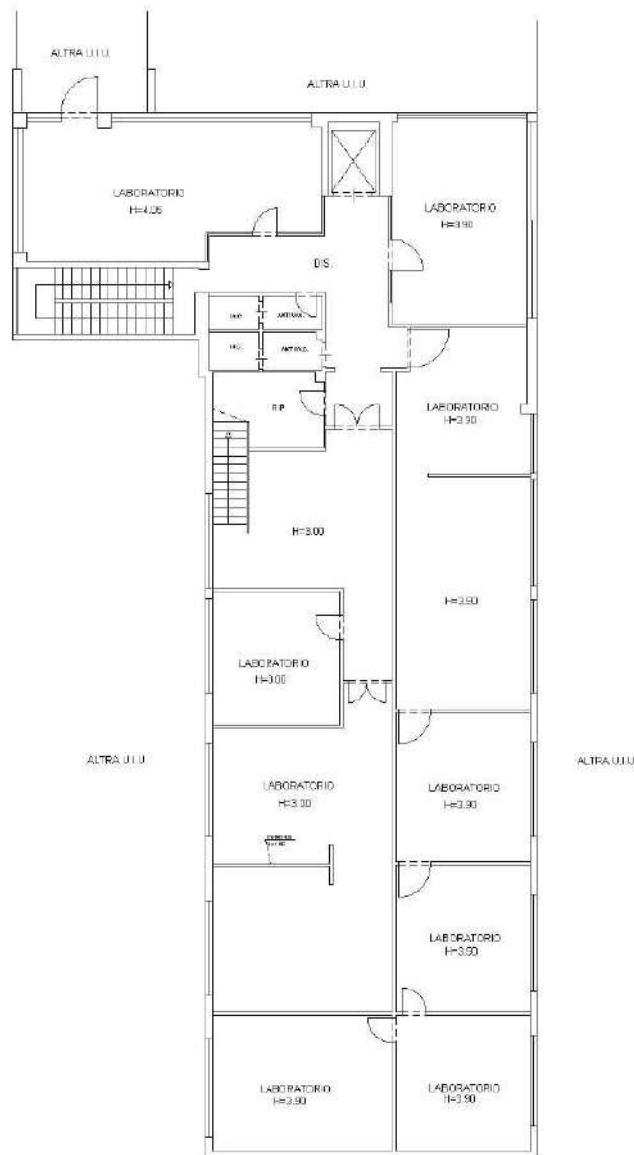
Data: 09/06/2022 - n. T263460 - Richiedente:

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0449929da1 30/12/2020 Comune di Roma Via Tiburtina civ. 1470	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 294 Particella: 530 Subalterno: 592	Compilata da: Carnevali Tommaso Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 10268

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

LOCALE INDUSTRIALE

PIANO PRIMO



Catato dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 294 - Particella 530 - Subalterno 592 >
 VIA TIBURTINA n. 1470 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 09/06/2022 - n. T263460 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

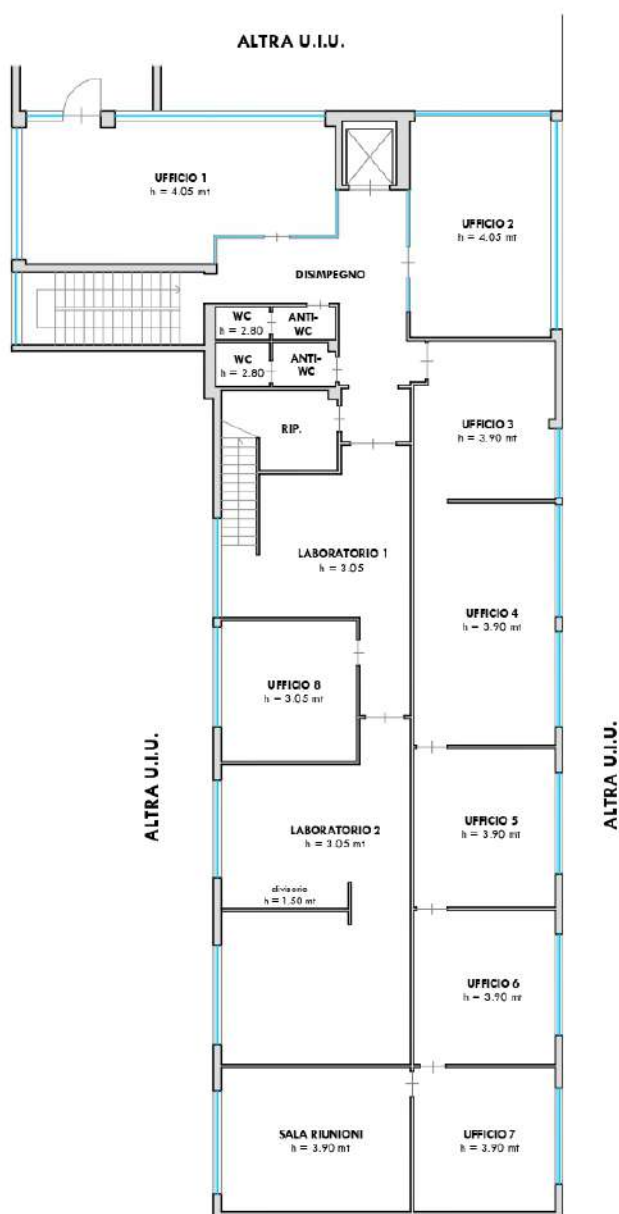
LOTTO UNICO

FABBRICATO INDUSTRIALE

Via Tiburtina n. 1470 / 00131 ROMA (RM)

Piano PRIMO

BENE N. 2: UFFICI



SCALA 1:200



BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	530	593	6	D7				2585 €	S1	

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, recentemente inserita in atti il 30.12.2020 dichiarazione prot. RM0449929 (*cfr allegato 3.3*).

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Planimetria catastale in atti - prot. RM0449929 del 30.12.2020 - Sub. 593:

Data: 09/06/2022 - n. T263461 - Richiedente:

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0449929da1 30/12/2020		
	Comune di Roma		
	Via Tiburtina	civ. 1470	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Carnevali Tommaso	
	Sezione:	Isritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 294	Prov. Roma	N. 10268
	Particella: 530		
	Subalterno: 593		

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



Catato dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2022 - Comune di ROMA(H50) - < Foglio 294 - Particella 530 - Subalterno 593 >
VIA TIBURTINA n. 1470 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 09/06/2022 - n. T263461 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

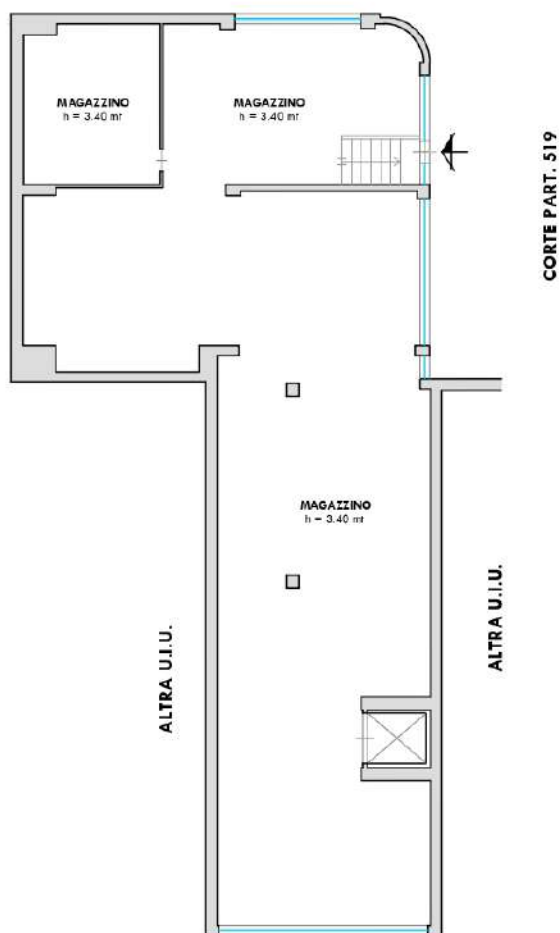
LOTTO UNICO

FABBRICATO INDUSTRIALE

Via Tiburtina n. 1470 / 00131 ROMA (RM)

Piano SEMINTERRATO

BENE N. 3: MAGAZZINI



SCALA 1:200



PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti atti d'obbligo vincolati al rilascio dei titoli autorizzativi, indicati nel quesito "Regolarità edilizia":

Per quanto concerne la prima fase realizzativa (**Progetto 27261/1958**):

1) Atto d'Obbligo a rogito Notaio Fernando Mammuccari di Roma del 20 Ottobre 1958 rep. 28495, registrato in Albano Laziale il 23/10/1958 al n. 717 vol. 144, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 3 il 22/10/1958 al n. 60507 reg. gen. e n. 39819 reg. part., con il quale la società costruttrice **** Omissis **** ai fini del rilascio della licenza di costruzione, si è obbligata per sè, suoi eredi e aventi causa nei confronti del Comune di Roma:

- di sistemare e mantenere a giardino una fascia di terreno larga 10 metri in tutto il fronte sulla Via Tiburtina come dalla pianta allegata all'atto con la lettera "A", colorata in verde.

L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma (*cfr allegato 8.6*).

Per quanto concerne la seconda e ultima fase realizzativa (**Progetto 21515/1966**):

2) Atto d'Obbligo a rogito Notaio Fernando Mammuccari di Roma del 24 Novembre 1967 rep. 50723, registrato a Roma il 28/11/1967 al n. 14033 vol. 906, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 3 il 28/11/1967 al n. 97063 reg. gen. e n. 62885 reg. part., con il quale la società costruttrice **** Omissis **** ai fini del rilascio della licenza di costruzione, si è obbligata per sè, suoi eredi e aventi causa nei confronti del Comune di Roma:

- si impegna irrevocabilmente e definitivamente a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio la superficie pari a ma 2.177,31, come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "A", nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso;

- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "B", nella quale la superficie destinata a giardino è colorata in verde;

- a mantenere una fascia verde di rispetto per mt 29 e a mantenere le destinazioni d'uso come precisato in progetto.

L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma (*cfr allegato 8.7*).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

Il compendio industriale pignorato, come già evidenziato nella descrizione versa complessivamente in uno stato conservativo discreto; in particolare le facciate e i cornicioni del fabbricato risultano parzialmente ammalorati, con esfoliazione in diverse aree e distacco dell'intonaco in alcuni sottocornicioni.

Internamente, invece, risulta complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione, come meglio indicato nella descrizione.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

Il compendio industriale pignorato, come già evidenziato nella descrizione versa complessivamente in uno stato conservativo discreto; in particolare le facciate e i cornicioni del fabbricato risultano parzialmente ammalorati, con esfoliazione in diverse aree e distacco dell'intonaco in alcuni sottocornicioni.

Internamente, invece, risulta complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione, come meglio indicato nella descrizione.

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

Il compendio industriale pignorato, come già evidenziato nella descrizione versa complessivamente in uno stato conservativo discreto; in particolare le facciate e i cornicioni del fabbricato risultano parzialmente ammalorati, con esfoliazione in diverse aree e distacco dell'intonaco in alcuni sottocornicioni.

Internamente, invece, risulta complessivamente in discreto stato di manutenzione e conservazione, come meglio indicato nella descrizione.



Vista esterna generica del fabbricato

RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO CONSERVATIVO ESTERNO:



Stato conservativo della facciata con vista dalla corte antistante l'edificio



Stato conservativo della facciata con vista dalla corte antistante l'edificio



Stato conservativo della facciata con vista dalla corte retrostante l'edificio



Stato conservativo della facciata con vista dalla corte retrostante l'edificio

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

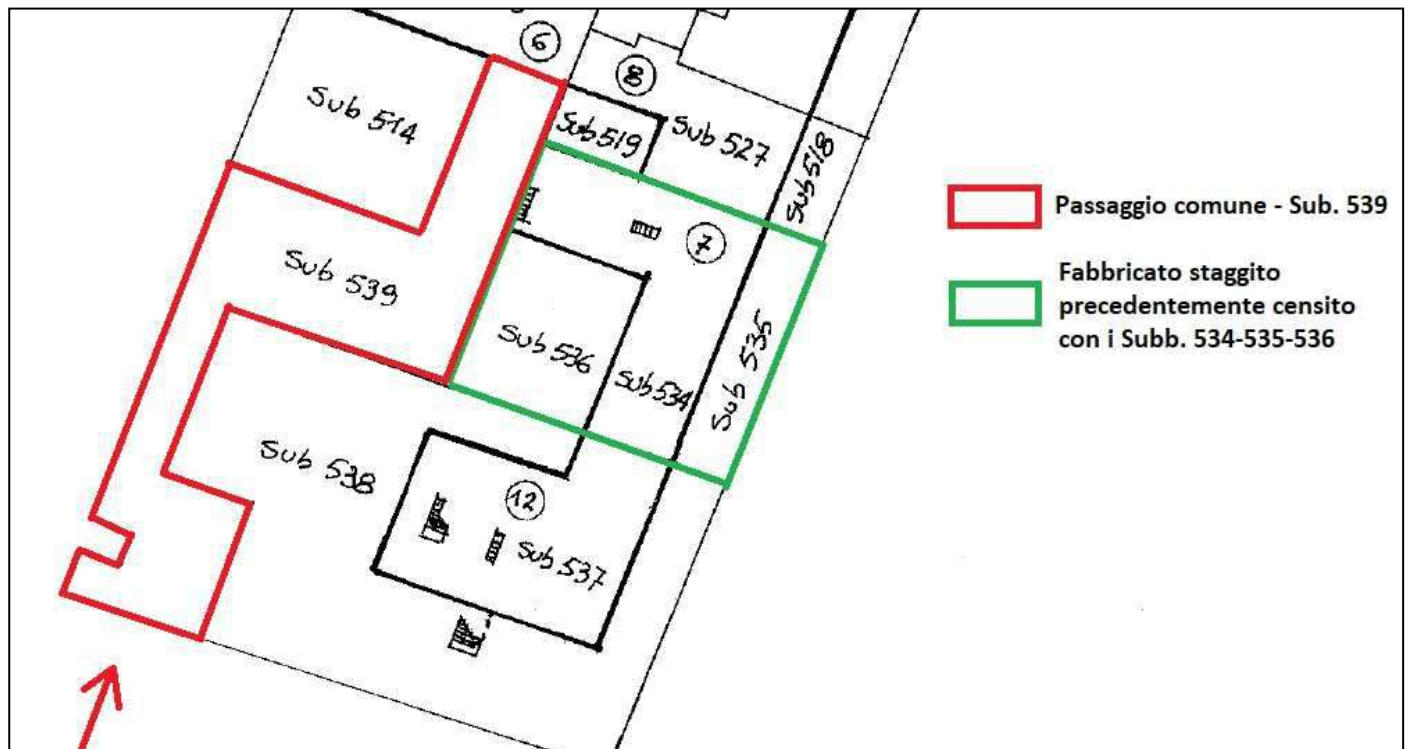
BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

Come evidenziato nell'art. 3 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Alessandra Ianuario in Roma del 08/03/2007 rep. 1700/947 (*cf*r allegato 7.2), la società esecutata acquistava i beni oggetto della presente procedura esecutiva, nonché la quota di 1/12 indiviso della strada di accesso al complesso industriale, che diparte dalla Via tiburtina all'altezza del km 14.700, censita al Catasto Fabbricato del Comune di Roma al Foglio 294, part. 530, sub. 539 come Bene comune non Censibile - B.C.N.C.

Tale stradina rappresenta l'accesso al compendio pignorato e ad altre attività industriali adiacenti non oggetto di pignoramento, di uso comune e indivisa tra loro, regolata dall'atto di compravendita a rogito Notaio Mauro Borghi di Modena, in data 31.03.2000 rep. 33017 racc. 5972 (*cf*r allegato 7.5) reperito dallo scrivente, con il quale la società **** Omissis **** vendeva alle società **** Omissis ****, **** Omissis **** (dante causa dell'attuale esecutato) e **** Omissis **** che accettavano ed acquistavano in comunione indivisa e in pari interessenze tra loro la complessiva quota indivisa in ragione di 250/1000 (1/4 dell'intero indiviso e in pari tra loro) della stradina di cui sopra.

Tale stradina comune risulta distinta nell'elaborato planimetrico registrato all'U.T.E. di Roma in data 17 aprile 1997 prot. D00877/97 (*cf*r allegato 6.1), come subalterno 539, che si riporta in evidenza di seguito.



Stralcio dell'Elaborato Planimetrico del 17.04.1997 prot. D00877/97 – Piano Terra “ex int. 7” – allegato agli atti sopra esposti cui fanno riferimento e parte integrante degli stessi.

Si rappresenta che, da ricerche e controlli eseguiti dal sottoscritto, tale subalterno 539 risulta attualmente soppresso; l'elaborato planimetrico del 1997 citato nell'atto di provenienza della quota parte in possesso delle società precedentemente indicate, risulta superato con successivi elaborati parziali depositati nel 2008 e nel 2020, nei quali il subalterno 539 di proprietà comune non viene graficizzato.

Considerato che trattasi di un subalterno in quota parte tra diverse proprietà, di una rilevata importanza nonché specificatamente citato negli atti precedentemente descritti, a parere dello scrivente sarebbe opportuno ripristinarlo, con l'espletamento di un nuovo elaborato planimetrico a cura e spese sia dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia delle società di proprietà in comune tra loro, incaricando un tecnico di loro fiducia.

* * * *

Si rappresenta, infine, che gli immobili staggiti sono stati recentemente oggetto di "DIVISIONE" in atti dal 30.12.2020 prot. RM0449929 che ha generato gli attuali dati catastali; tale divisione ha comportato la costituzione di tre (3) subalterni suddivisi per piano, oltre a due beni comuni non censibili:

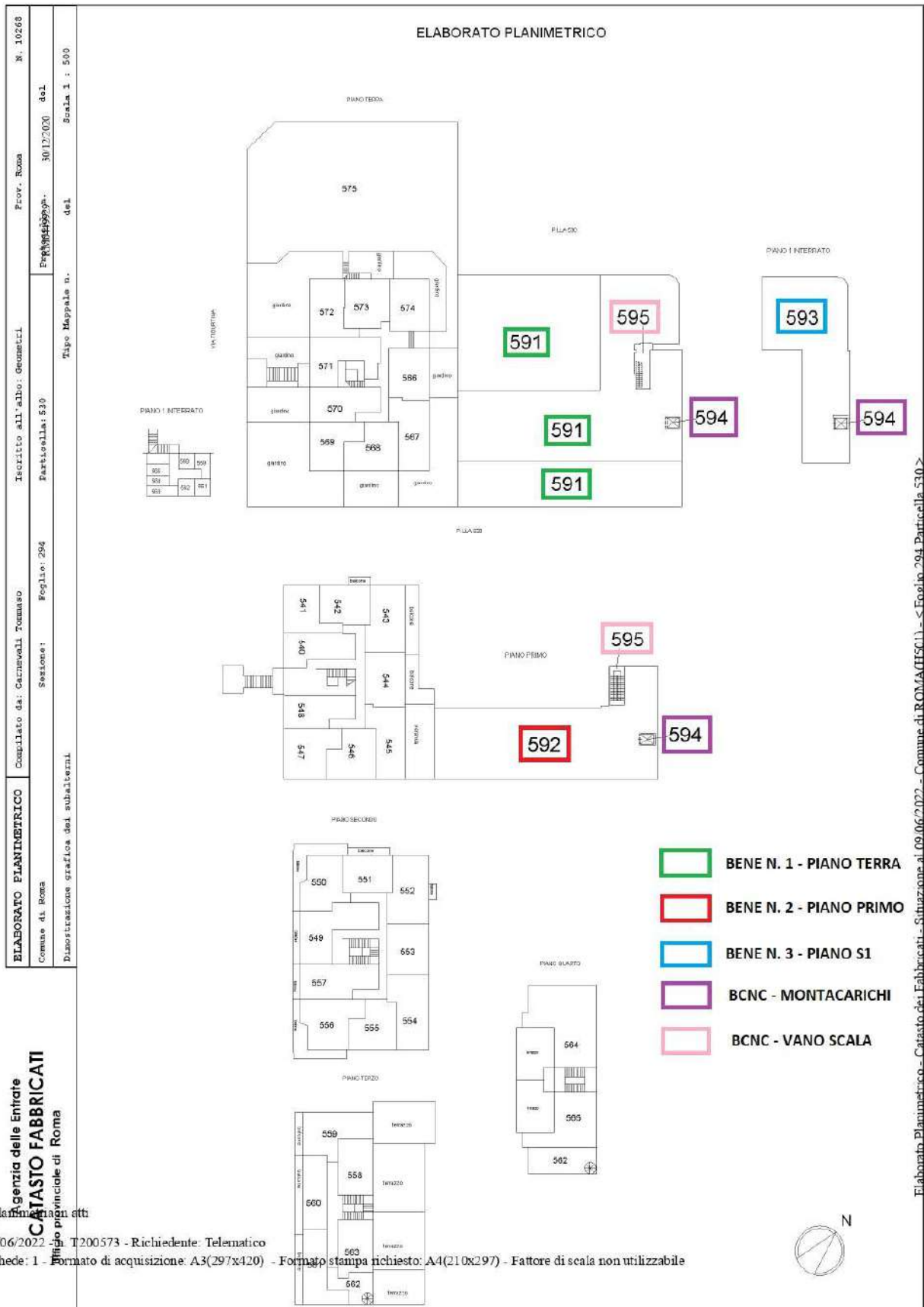
- Piano terra - Sub. 591, descritto quale Bene n. 1;
- Piano primo - Sub. 592, descritto quale Bene n. 2;
- Piano seminterrato - Sub. 593, descritto quale Bene n. 3;
- B.C.N.C. – Sub. 594 (montacarichi) di collegamento tra i piani S1-T-1;
- B.C.N.C. – Sub. 595 (vano scala) di collegamento tra il piano T e il piano 1;

Si precisa che i beni comuni non censibili, rappresentano una proprietà indivisa comune che non produce reddito e può essere utilizzata da chiunque ne abbia titolo ma che rispetti l'obbligo di mantenere i beni agibili agli altri comproprietari.

Come definito dalla Circolare n. 2 del 1984 "Catasto e Servizi Tecnici Erariali", infatti, il BCNC "...è una porzione di fabbricato che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane, in genere si tratta di androne, scale, locale centrale termica, locale vasche ecc."

Si allega l'elaborato planimetrico ultimo in atti, da cui si evince la rappresentazione grafica attuale degli immobili *de-quo* (cfr allegato 6.2):

Elaborato planimetrico attualmente in atti dal 30.12.2020 prot. RM0449929:



ELABORATO PLANIMETRICO
 Comune di Roma
 Dimostrazione grafica dei subalterni

Iscritto all'Albo: Geometri
 Prov. Roma
 N. 10268

Compilato da: Carnevali Tommaso
 Foglio: 294
 Sezione: 530

Particella: 530
 del
 30/12/2020

Tipo Mappale n.
 del
 Scala 1 : 500

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Roma

la planimetria attualmente in atti

09/06/2022 - T200573 - Richiedente: Telematico
 e schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

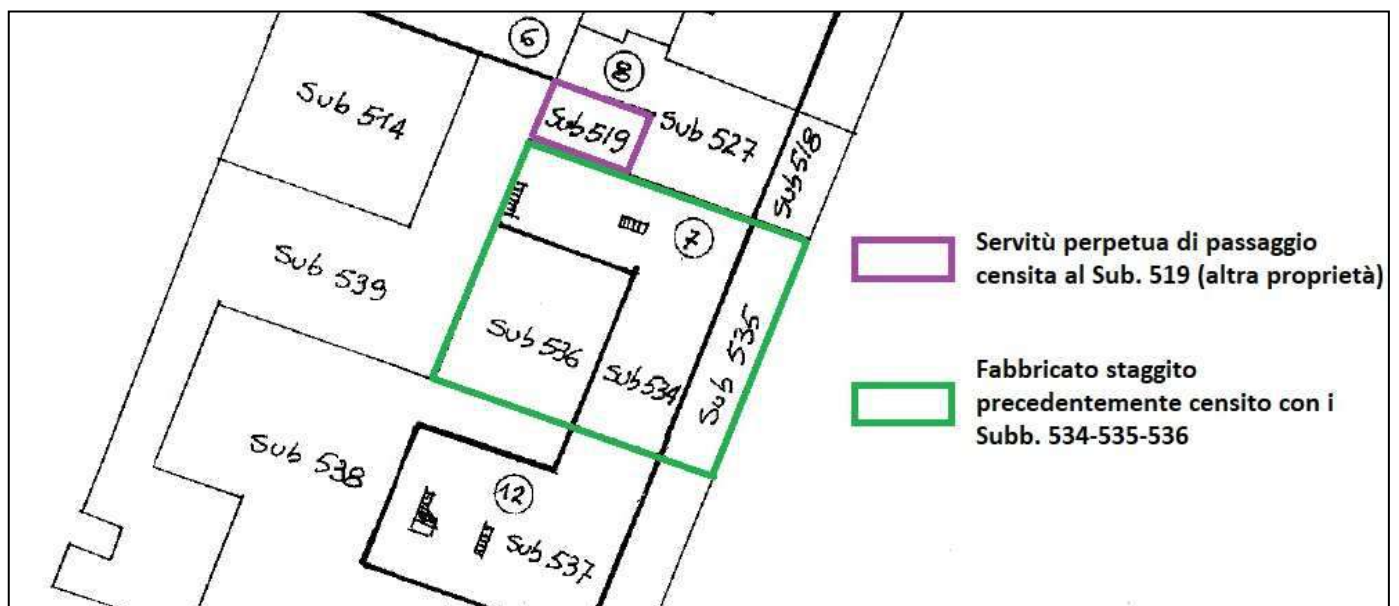
BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

Il fabbricato industriale *de-quo* risulta godere di una servitù perpetua pedonale e di manovra con mezzi a trazione meccanica nei confronti dell'area cortilizia distinta in Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 295, part. 530, sub. 519 di proprietà della società **** Omissis **** (oggi **** Omissis **** graffiata con i subb. 518-585 - non oggetto di pignoramento), come graficizzata nell'elaborato planimetrico registrato all'U.T.E. di Roma in data 17 aprile 1997 prot. D00877/97 (*cf*r allegato 6.1), che si riporta in evidenza di seguito.

In particolare, nell'atto di rettifica di servitù di passaggio a rogito Notaio Lucio Bertarelli del 11/12/1997 rep. 16606 racc. 3424, trascritto a Roma 1 il 23/12/1997 nn. 82975/49084 (*cf*r allegato 7.6) reperito dallo scrivente, viene stabilito come il sub. 534 (attualmente soppresso, cui ha generato gli attuali subalterni pignorati), gode della presente servitù come segue: *"...onde permettere ai mezzi di immettersi più agevolmente sullo stradello comune identificato con il sub. 539. Precisano le parti che la servitù a favore del fondo distinto con il sub. 534 di proprietà **** Omissis **** è limitata fino all'ingresso dello scantinato del capannone di essa **** Omissis **** e che comunque la servitù che grava sulla corte subalterno 519 è solo di passaggio e non di parcheggio per chiunque"*.

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

Alla luce di quanto sopra esposto, il piano seminterrato, identificato nel presente elaborato peritale quale "Bene n. 3", risulta collegato internamente tramite il montacarichi (BCNC - sub. 594) agli altri piani (Bene n. 1 e Bene n. 2) e presenta anche un accesso esterno dall'area cortilizia "Sub 519" di altra proprietà non oggetto di pignoramento, cui gode della servitù perpetua pedonale e di manovra con mezzi a trazione meccanica sopra evidenziata.



Stralcio dell'Elaborato Planimetrico del 17.04.1997 prot. D00877/97 - Piano Terra "ex int. 7" - allegato agli atti sopra esposti cui fanno riferimento e parte integrante degli stessi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato edificato in parte nel 1959 ed ultimato nel 1966, si presenta in discreto stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Fabbricato industriale – Laboratori produttivi:

Altezza interna utile - piano T: H media 3,85 mt;

Str. verticali: Struttura mista portante e c.a.;

Solai: prefabbricati e laterizi;

Pareti esterne: intonaco tinteggiato e listelli in cortina;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato, rivestimenti in ceramica;

Pavimentazione interna: grés porcellanato, battuto di cemento e graniglia;

Infissi esterni ed interni: in alluminio con doppio vetro; porte in legno tamburate e REI tagliafuoco;

Impianto elettrico e idrico: funzionanti, privi di certificazione;

Impianto termico: impianto di climatizzazione mediante SPLIT e sistema di aerazione forzata con estrazione e immissione dell'aria.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato edificato in parte nel 1959 ed ultimato nel 1966, si presenta in discreto stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Fabbricato industriale - Uffici:

Altezza interna utile - piano 1: H 3,90 mt;

Str. verticali: Struttura mista portante e c.a.;

Solai: prefabbricati e laterizi;

Pareti esterne: intonaco tinteggiato e listelli in cortina;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato, rivestimenti in ceramica;

Pavimentazione interna: grés porcellanato e laminato;

Infissi esterni ed interni: in alluminio con doppio vetro; porte in legno tamburate e in alluminio;

Impianto elettrico e idrico: funzionanti, privi di certificazione;

Impianto termico: impianto di climatizzazione mediante SPLIT.

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato edificato in parte nel 1959 ed ultimato nel 1966, si presenta in discreto stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Fabbricato industriale - Magazzini:

Altezza interna utile - piano S1: H 3,40 mt;

Str. verticali: Struttura mista portante e c.a.;

Solai: prefabbricati e laterizi;

Pareti esterne: intonaco tinteggiato e listelli in cortina;
Pareti interne: intonaco civile tinteggiato;
Pavimentazione interna: graniglia e klinker;
Infissi esterni ed interni: in ferro con vetro singolo; porte in legno tamburato;
Impianto elettrico: funzionante, privo di certificazione;
Impianto termico: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

L'immobile risulta locato con contratto di locazione commerciale registrato in data 06/04/2021 al n. 1951 serie 3T, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di Roma - Ufficio di Tivoli (*cf* allegato 14).

La società esecutata **** Omissis **** cedeva in locazione alla società **** Omissis **** gli immobili siti in Roma, Via Tiburtina n. 1470, piano T-1-S1, censiti al N.C.E.U. di Roma al Foglio 294, part. 530, sub. 591 (D/7), Foglio 294, part. 530, sub. 592 (D/7) e Foglio 294, part. 530, sub. 593 (D/7).

La locazione ha durata di anni sei (6) a decorrere dal 01.04.2021 fino al 31.03.2027, rinnovabile per ulteriori anni sei (6), salvo la facoltà del conduttore di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7 della Legge 392/1978.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/04/2021;
- Scadenza contratto: 31/03/2027;
- Canone di locazione: € 3.000,00 mensili.

Si precisa che tale contratto di locazione è opponibile alla presente procedura esecutiva, essendo stato registrato in data 06/04/2021 antecedente il pignoramento immobiliare trascritto in data 06/10/2021 nn. 127189/88023.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/1997 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita (cfr allegato 7.3)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Verde	10/09/1997	17610	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/09/1997	59400	35472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/2007 al 14/01/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita (cfr allegato 7.2)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandra Ianuario	08/03/2007	1700	947
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/03/2007	53703	17810
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2008 al 06/10/2021	**** Omissis ****	Atto di trasformazione società (cfr allegato 7.1)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandra Ianuario	14/01/2008	102	67
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/01/2008	11660	6407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Atto di compravendita a rogito Notaio Mauro Borghi in data 31/03/2000 rep. 33017, registrato a Modena in data 14/04/2000 n. 2418, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 21/04/2000 nn. 32322/21231 con il quale la società **** Omissis **** ha venduto alla società **** Omissis **** la quota di 1/12 della strada di accesso agli immobili *de-quo*, censita al foglio 294, part. 530, sub. 539 (*cfr allegato 7.5*) – *vedi quesito "Parti comuni"*.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 12/11/2007
Reg. gen. 199848 - Reg. part. 49862
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Alessandra Ianuario
Data: 31/10/2007
N° repertorio: 47
N° raccolta: 35
- **Ipoteca legale** derivante da Conc. amministrativa/riscossione
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2019
Reg. gen. 76597 - Reg. part. 14062
Importo: € 337.243,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 168.621,55

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 06/10/2021
Reg. gen. 127189 - Reg. part. 88023
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

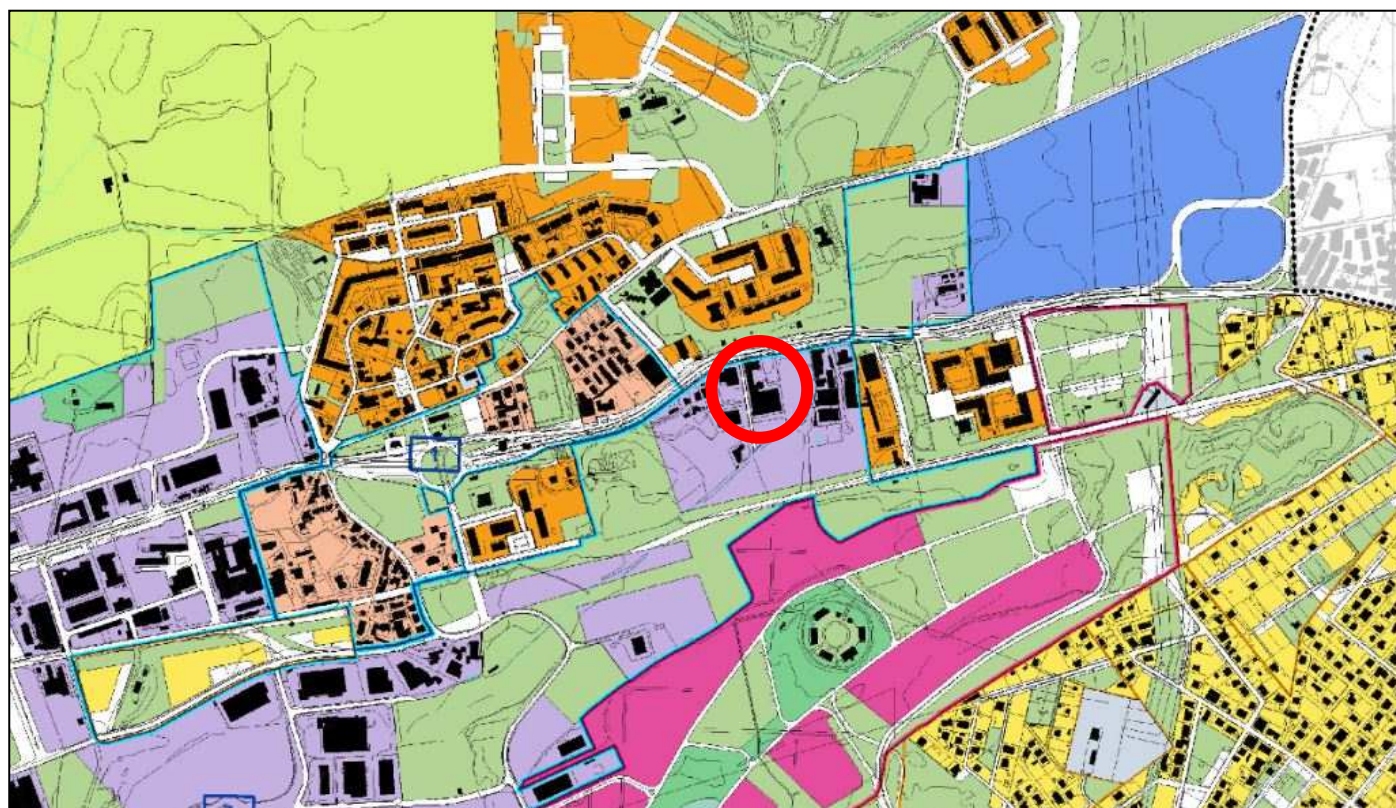
BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: **"Sistema Insediativo"** - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività.

Programma integrato: S. Eusebio - Salone;



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000

In particolare, l'Art. 52 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.
2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:
 - a) Tessuti prevalentemente residenziali;
 - b) Tessuti prevalentemente per attività.
3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b;

d) Turistico-ricettive a CU/b;

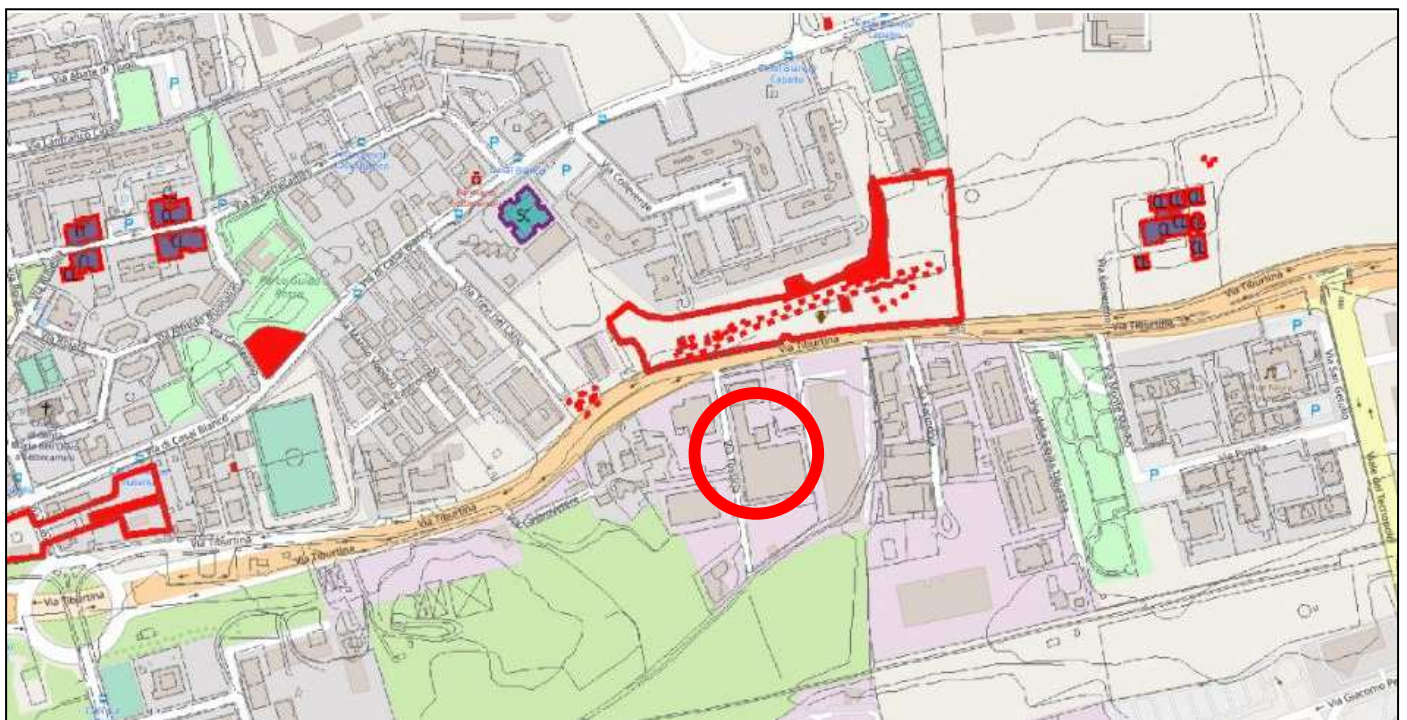
e) Produttive;

f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";

g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Carta per la Qualità: - Nulla.

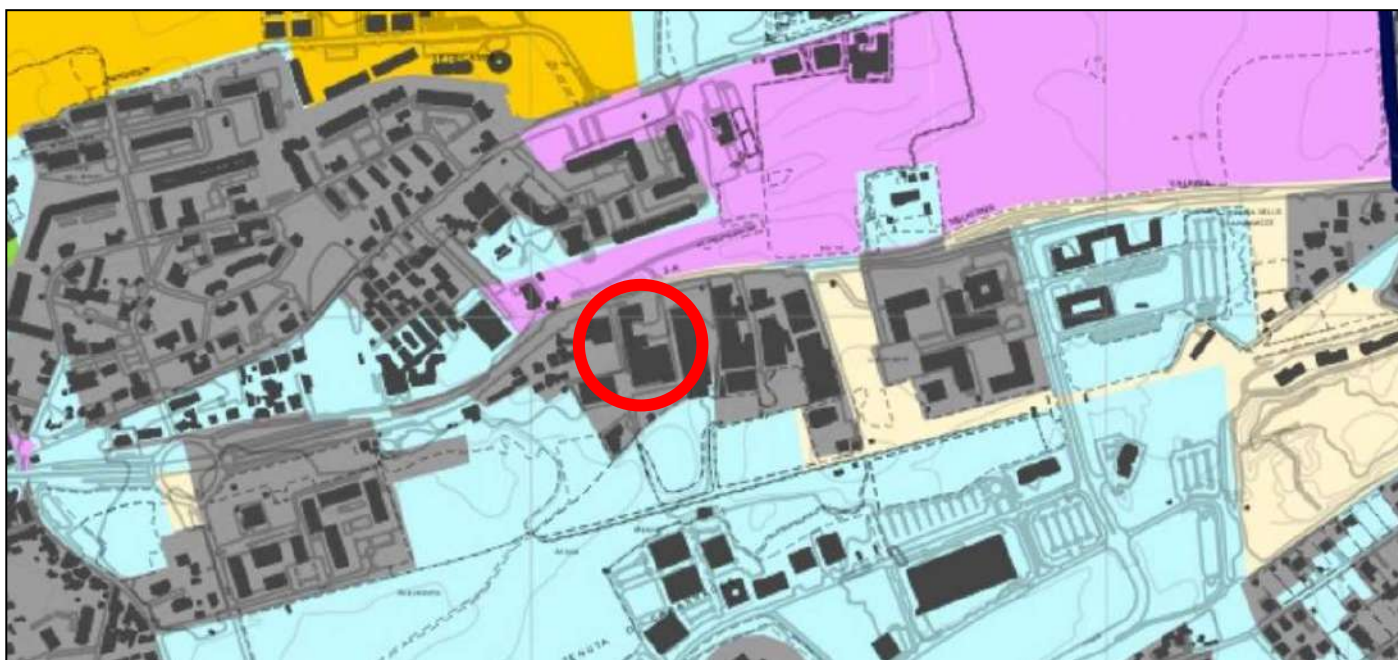


Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

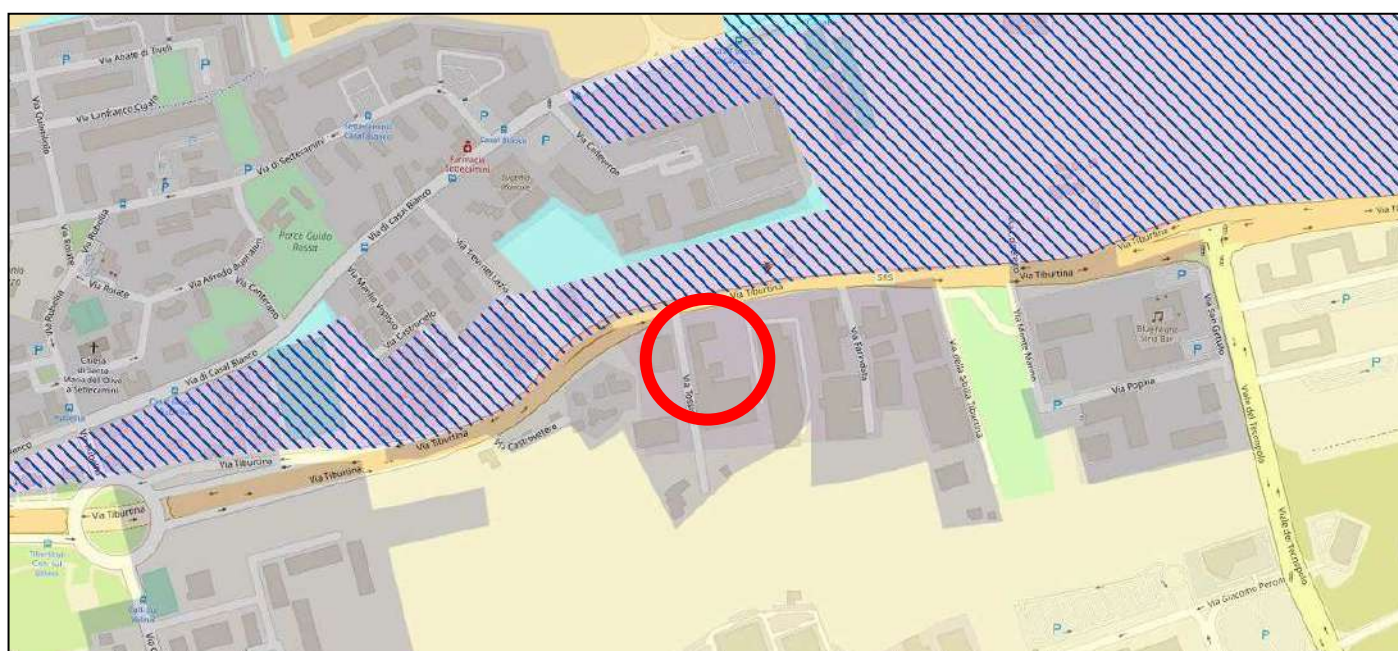
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 24



Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico – WEBGIS"

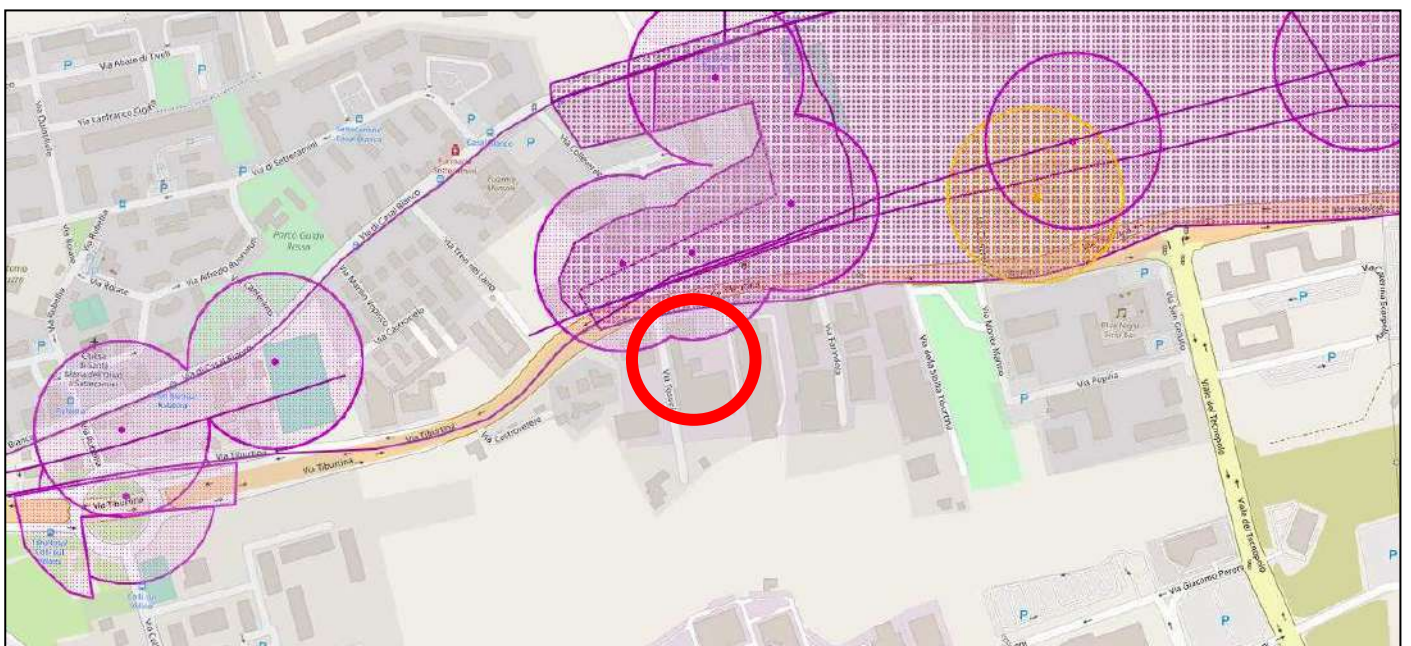
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Vincoli Ricognitivi di Legge: Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse Archeologico già individuate (parziale)



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 24



Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico – WEBGIS"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono parte di un complesso industriale realizzato dalla società **** Omissis ****, edificato in due fasi differenti, con i lavori iniziati nel 1958 e ultimati nel 1969, più precisamente:

La prima fase prevedeva la realizzazione di uno stabilimento industriale prospiciente la Via Tiburtina da adibirsi a "Maglificio e Calzificio", realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Progetto prot. 27261/1958 approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 09/10/1958 al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione n. 53/AR del 19/01/1959** (cfr allegato 8.4).
- Variante di progetto prot. 33706/1959 approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 27/10/1959 al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione n. 1936/AR del 31/12/1959** (cfr allegato 8.5), per piccole modifiche interne e ampliamento del secondo piano più sottotetto del corpo di fabbrica prospiciente la strada.

Terminati i lavori, ultimati nel 1959-1960, a seguito di richiesta n. 44675 del 28/10/1959 alla "Ripartizione XV - Urbanistica Ispettorato Edilizio", viene rilasciato **Certificato di Agibilità n. 781 in data 04/07/1961** (cfr allegato 9).

La società costruttrice **** Omissis **** con verbale di assemblea straordinaria del 25/11/1965, modificava la propria denominazione in **** Omissis ****, si allega verbale nel fascicolo progettuale (cfr allegato 8.13).

In data 11/11/1965 con atto a rogito Notaio Mammuccari rep. 45421, la società acquistava un appezzamento di terreno adiacente il fabbricato già edificato, per realizzare alcuni ampliamenti.

La seconda ed ultima fase realizzativa, consisteva nell'ampliamento e completamento dello stabilimento industriale già esistente, più precisamente:

- Progetto n. 21515/1966 approvato dalla Commissione Edilizia in data 05/12/1966 (cfr allegato 8.3) al seguito del quale è stata rilasciata licenza di costruzione n. 554.

Si precisa che nel fascicolo progettuale reperito dallo scrivente Esperto Stimatore presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU (cfr allegato 8), sono indicati i progetti e le varianti sopra citate, bensì non risultano riferimenti riguardo la richiesta di agibilità del fabbricato ampliato giusto progetto 21515/1966.

Per completezza, gli immobili staggiti risultano in maggior consistenza realizzati con i progetti originari del 1958-59.

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi.

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, si precisa che risultano essere state presentate diverse domande di condono ai sensi della L. 724/94, in particolare il sottonumero 38, si riferisce alle unità immobiliari de-quo:

- **Domanda di condono n. 0/20429 sot. 38**, presentata dalla soc. **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** in data 20/02/1995, con il quale veniva richiesto un cambio di destinazione d'uso per vendita al dettaglio di prodotti per la maglieria;

Il procedimento risulta concluso, con il rilascio della **Concessione in Sanatoria n. 202410 del 25/11/1999** (cfr allegato 10.7), per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso Att. Industriale/Artigianale per complessivi 1.278,90 mq. Nota: Immobile censito al Foglio 294, part. 530, sub. 534/535/536 (riferito ai precedenti dati catastali, attualmente soppressi).

Lo scrivente ritiene opportuno precisare che la domanda di condono reperita presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma sopra esposta, comprensiva dell'elaborato grafico, si allega integralmente (cfr allegato 10).

Infine, a seguito di ulteriori ricerche esperite dallo scrivente, successivamente ai titoli urbanistico-edilizi sopra esposti, gli immobili *de-quo* risultano essere stati oggetto di lavori di ristrutturazione interna, più precisamente:

- **D.I.A. prot. 29080 del 17/07/1998**, per lavori di modifica alle tramezzature interne, completa di elaborato grafico e relazione tecnica (cfr allegato 11.1).

- **C.I.L.A. in sanatoria telematica, prot. CE/2020/113430** presentata il 10/12/2020 per "opere già eseguite" di ristrutturazione interna, consistenti nella variazione di spazi interni (cfr allegato 11.2); al seguito di tale CILA, sono state presentate le attuali planimetrie catastali in atti (cfr allegato 3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE relativo al Sub. 591 (bene n. 1).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che è presente l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. valido fino al 18/10/2032, inoltrato allo scrivente dalla società esecutata; classe G - EP gl,nren 112.89, registrato con prot. 1024182 del 18/10/2022, codice identificativo: 5809122000715166 (cfr allegato 13).

BENE N. 1: REGOLARIZZAZIONI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

Come già evidenziato nel quesito "Dati Catastali", sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici (*cf. allegato 3.1*), ad eccezione di una variazione di minima entità.

Tale lieve difformità è da considerarsi ampiamente all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

In particolare il comma 2 stabilisce che "costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità".

Infine, lo scrivente non ha ritenuto necessario l'aggiornamento della planimetria catastale con la presentazione di un nuovo accatastamento DOCFA.

BENE N. 2: REGOLARIZZAZIONI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

Come già evidenziato nel quesito "Dati Catastali", sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici (*cf. allegato 3.2*), pertanto lo scrivente non ha ritenuto necessario l'aggiornamento della planimetria catastale con la presentazione di un nuovo accatastamento DOCFA.

BENE N. 3: REGOLARIZZAZIONI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

Come già evidenziato nel quesito "Dati Catastali", sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici (*cf. allegato 3.3*), pertanto lo scrivente non ha ritenuto necessario l'aggiornamento della planimetria catastale con la presentazione di un nuovo accatastamento DOCFA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO T

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO 1

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIBURTINA N. 1470, PIANO S1

L'unità immobiliare staggita non è ricompresa in condominio, pertanto non vi sono oneri condominiali insoluti.

Licenza di costruzione n. 53/AR del 19/01/1959:

Protocollo N. 22261
 Anno 1958

COMUNE DI ROMA
RIBARTIZIONE XIV - URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione di Stabilimento industriale in via Bibbiana
Km. 14.928, presentato dalla Soc. s. r. l.
 a firma del Signor ing. [illegibile], con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30-6-58
 di protocollo n. 22261 di protocollo del 20-6-58

Vista la deliberazione in data 4-10-58
 con la quale, su conforme parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 4-10-58
 si approva il progetto suddetto alle condizioni:

1) Del Comando V.V. 84 alligato a tergo
2) Di Strada Sai Confini s.n. Km. 5 (ca) da Km. 25 (ca) (cinque) dall'asse di Via Bibbiana
 Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche
 delle canalizzazioni di ogni specie che saranno
 comunque interessate dalla costruzione per la
 quale si rilascia la licenza, dovranno essere e
 carichi del proprietario delle costruzioni stesse.

La coloritura della costruzione dovrà
 essere preventivamente autorizzata (art.
 1-78 R.G.C. e delib. 1457 dell'8-5-1941)

con la quale si
 denuncia quale esecutrice dei lavori della costruzione suddetta la Ditta

Visto il verbale di linee e quote eseguito dall'Ufficio del Piano Regolatore in contraddittorio del titolare della presente licenza in data 11-10-58 e da questo firmato.

Nirto atto di commissione n. 2-10-58 del 11-10-58 prot. 815 A. Parati
Tirto atto obbligo per la posta al quinquagesimo n. 23-10-58 prot. 37815 J. form.

IL SINDACO

rilasciata al Soc. s. r. l.
 la licenza per la costruzione in Via Bibbiana Km. 14.928
 sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento edilizio ed in ispezione delle seguenti:

La presente licenza è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio, non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà sciolta e nulla.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuali lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti edilizio e sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio tecnico Comunale.

E' rigorosamente vietato di introdurre varianti al progetto, in opposizione alla licenza rilasciata. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante stampati i nomi del proprietario, dell'architetto e dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza insieme con i disegni originali approvati dal Comune dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune, incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della forza pubblica.

Paga L. 28.950
 Roma, il 19 GEN. 1959



Il Direttore Capo dei Servizi Tecnici
 IL CAPO DELL'ISPettorato EDILIZIO
 (Dr. Arnaldo Scipione Costa)

Bollella N. 6875
 IL SINDACO
 Dell. Ing. A. Bianchi

Licenza di costruzione n. 1936/AR del 31/12/1959:

Protocollo N. 406
 Anno 59

Rip. XV - Mod. 79
 Licenza N. 1936/AR

COMUNE DI ROMA
 RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione di Tramonti stabilimento 4. Quad. - D. 1139
 - presentato da Soc. [redacted]
 quale proprietario ed a firma del ing. [redacted] quale Direttore dei Lavori
 registrato il 5-8-59 al n. 33906 di protocollo della XV Ripartizione.

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 29-10-59
 Visto il verbale di linea e quota n. _____

Visto _____

IL SINDACO

rilascia a lla Soc. [redacted]
 abitanti in Via _____
 la licenza per la costruzione di Tramonti stabilimento
 sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio ed alle seguenti condizioni:
 1° Nell'Ufficio si segue allegare a tutto
 2° in sede di affidabilità relativa, occorre sanare la parte irregolare

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo consentito, con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Assicurazione non può garantire lo scario in fogna dei piani che si trovano al di sotto del livello stradale.

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La ubicazione della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dal Regolamento Edilizio e tenuto conto e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

È rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posto nel cantiere appositi cartelli recanti con caratteri e stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto e dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione e depositata nei fascicoli ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo si presuppone come altera decisione.

La licenza non potrà essere iniziata o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporre a nuova esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuali lesioni dei diritti di proprietà confinanti e di chiunque altro.

91670 per L. 4130

p. IL SINDACO
[Signature]
 Dell. Ing. A. Bianchi

N. **781**

Rip. XV - Mod. 164

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. **44675/59** protocollo XV Ripartizione presentata da **S. E. L.**

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del **stabilimento industriale autorizzato con progetto N. 2726/58 e 33706/59** di tipo della superficie Mg **600** M² **1000** sita in Via:

Ciburtina Km. 14.728

Versato in c/c 1/26965 L. **hh000** per Conc. Gov. bolletta N. **30** Off. Post. **Settecerami 24.6/61**

D I C H I A R A

abitabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appresso:

P I A N I	U S O	A P P A R T A M E N T I D I :													T O T A L E appartamenti	T O T A L E V A N I	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più		uso abitaz.	uso vario
Piano cantine																	
» sottotetto	VARIO			(3) saloni-laboratori				(3) magazzini						(1) locale			10
» terra	ABITAZ.			frantoeccorsio				(1) ripostiglio e s.c.							1	1	2
SOPRAterra I.	VARIO			1 (portineria)													1
» I.	VARIO			(2) laboratori				(1) locale mens. con cucina						(2)			4
» II.	»			ripostigli e s.c.				(8) locali uffici e s.c.									10
» III.	»			(6) locali uffici				(1) locale mens. con cucina									11
» SOTTOTETTO	SERVIZI			(2) ripostigli e s.c.													3
» V.	»			(2) locali per uso segreteria e gabinetti													
» VI.	»																
» VII.	»																
» VIII.	»																

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione: che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

O S S E R V A Z I O N I

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita

Per le esecuzioni vedi retro

TASSA L. **43220**

BOLLETTA **12266**

Roma, **4 LUG. 1961**

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

p. IL SINDACO

Concessione in sanatoria n. 202410 del 25/11/1999:

iterza ceares 029nal S5PP47

Prot. n° 000020429

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 202410

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da [redacted]
Codice Fiscale [redacted] Registrata il 21/02/1995
al n° di Prot. 000020429/038 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per ristrutturazione/frazionamento
con destinazione d'uso Att. Industriale/Artigianale di mq 1.278,90
sull'immobile sito in ROMA VIA TIBURTINA 1470 locale int. 7

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte

Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 5.000.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n° 60841804 per L. 61.963.000 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 205.060 a titolo di diritti di segreteria
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni

Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10;
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1995;

Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione Legge 30 15/3/91

Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 Legge 724/94 :



RILASCIATA

Al Sig. [redacted]

con domicilio in ROMA
VIA TIBURTINA n° 1470

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n° 2158167*

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :
- Att. Industriale/Artigianale mq 1.278,90

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

Nota : F.294 SUB 534/535/535

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 25/11/1999

L' addetto alla consegna

IL DIRETTORE
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto [redacted] sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alle osservanze di tutte le norme di Legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

IL CONCESSIONARIO

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 294, Part. 530, Sub. 591, Via Tiburtina n. 1470, piano T, z.c. 6, cat. D/7, rendita € 6.990,00 intestato alla società **** Omissis **** (Proprietà per 1/1) – cfr allegato 2.1.

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, ad uso produttivo/industriale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Tiburtina - Settecamini / Via Rubellia:

Laboratori: **1.165,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Tiburtina/Settecamini - anno 2023).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA):

Laboratori: **1.050,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2022).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, ad uso produttivo in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- *Fabbricato paragonabile n. 1:* € 1.200.000,00 / 1.000,00 mq = 1.200,00 €/mq;

- *Fabbricato paragonabile n. 2:* € 1.650.000,00 / 1.210,00 mq = 1.363,63 €/mq;

- *Fabbricato paragonabile n. 3:* € 1.600.000,00 / 1.200,00 mq = 1.333,33 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2

(1.200,00 €/mq + 1.363,63 €/mq + 1.333,33 €/mq) / 3 = 3.896,96 €/mq / 3 = 1.298,98 €/mq arrotondato a **1.300,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$(1.165,00 \text{ €/mq} + 1.050,00 \text{ €/mq} + 1.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 3.515,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.171,66 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$650,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 780.000,00$

* * * *

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1 identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 294, Part. 530, Sub. 592, Via Tiburtina n. 1470, piano 1, z.c. 6, cat. D/7, rendita € 4.746,00 intestato alla società **** Omissis **** (Proprietà per 1/1) – cfr allegato 2.2.

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Considerato che il bene n. 2 è parte di un'attività industriale adibito a uffici gestionali, lo scrivente per una corretta valutazione, ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo in aumento del prezzo medio al mq. Dunque il coefficiente per cui sarà moltiplicato il valore precedentemente desunto è stabilito in misura pari a 1.40 (Come si stima il Valore degli immobili – “Il Sole 24 Ore”);

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, ad uso produttivo/industriale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Tiburtina - Settecamini / Via Rubellia:

Laboratori: **1.165,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Tiburtina/Settecamini - anno 2023).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA):

Laboratori: **1.050,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2022).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, ad uso produttivo in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- *Fabbricato paragonabile n. 1:* € 1.200.000,00 / 1.000,00 mq = 1.200,00 €/mq;

- *Fabbricato paragonabile n. 2:* € 1.650.000,00 / 1.210,00 mq = 1.363,63 €/mq;

- *Fabbricato paragonabile n. 3:* € 1.600.000,00 / 1.200,00 mq = 1.333,33 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2

(1.200,00 €/mq + 1.363,63 €/mq + 1.333,33 €/mq) / 3 = 3.896,96 €/mq / 3 = 1.298,98 €/mq arrotondato a **1.300,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

(Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3) / 3 = Valore medio

1.165,00 €/mq + 1.050,00 €/mq + 1.300,00 €/mq) / 3 = 3.515,00 €/mq / 3 = 1.171,66 €/mq arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Tenuto conto del coefficiente in aumento del prezzo medio, come prima stabilito, avremo:

1.200,00 €/mq x 1.40 = 1.680,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

423,00 mq x 1.680,00 €/mq = € 710.640,00

* * * *

- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1 identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 294, Part. 530, Sub. 593, Via Tiburtina n. 1470, piano S1, z.c. 6, cat. D/7, rendita € 2.585,00 intestato alla società **** Omissis **** (Proprietà per 1/1) – cfr allegato 2.3.

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Considerato che il bene n. 3 è parte di un'attività industriale adibito prevalentemente come magazzino dell'attività svolta, lo scrivente per una corretta valutazione, ritiene opportuno applicare un coefficiente di svalutazione del prezzo medio al mq. Dunque il coefficiente per cui sarà moltiplicato il valore precedentemente desunto è stabilito in misura pari a 0.80 (Come si stima il Valore degli immobili – “Il Sole 24 Ore”);

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, ad uso produttivo/industriale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Tiburtina - Settecamini / Via Rubellia:

Laboratori: **1.165,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Tiburtina/Settecamini - anno 2023).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA):

Laboratori: **1.050,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2022).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, ad uso produttivo in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- *Fabbricato paragonabile n. 1:* € 1.200.000,00 / 1.000,00 mq = 1.200,00 €/mq;

- *Fabbricato paragonabile n. 2:* € 1.650.000,00 / 1.210,00 mq = 1.363,63 €/mq;

- *Fabbricato paragonabile n. 3:* € 1.600.000,00 / 1.200,00 mq = 1.333,33 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2

$(1.200,00 \text{ €/mq} + 1.363,63 \text{ €/mq} + 1.333,33 \text{ €/mq}) / 3 = 3.896,96 \text{ €/mq} / 3 = 1.298,98 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.300,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$(1.165,00 \text{ €/mq} + 1.050,00 \text{ €/mq} + 1.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 3.515,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.171,66 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Tenuto conto del coefficiente di svalutazione, come prima stabilito, avremo:

1.200,00 €/mq x 0.80 = 960,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

262,00 mq x 960,00 €/mq = € 251.520,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T	650,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 780.000,00	100,00%	€ 780.000,00
Bene N° 2 - Fabbricato industriale Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1	423,00 mq	1.680,00 €/mq	€ 710.640,00	100,00%	€ 710.640,00
Bene N° 3 - Fabbricato industriale Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1	262,00 mq	960,00 €/mq	€ 251.520,00	100,00%	€ 251.520,00
				Valore di stima:	€ 1.742.160,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Svalutazione per immobile con contratto di locazione opponibile alla procedura	10,00	%
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione con scadenza il 31.03.2027, opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione, per immobili non residenziali, pari a 0.90 (Come si stima il valore degli immobili - Il Sole 24 ore).

Ciò detto, il risultato finale della svalutazione sarà:

€ 1.742.160,00 x 0.90 = € 1.567.944,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 1.567.944,00 - 10 % = € 1.411.149,60 arrotondato a € 1.410.000,00.

Valore LOTTO UNICO: € 1.410.000,00

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 27/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marco Marcelli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visure storiche catastali
- ✓ 03_Planimetrie catastali
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Planimetrie stato attuale
- ✓ 06_Elaborati planimetrici
- ✓ 07_Atti di provenienza
- ✓ 08_Fascicolo progettuale + varianti
- ✓ 09_Certificato di agibilità n. 781 del 1961
- ✓ 10_Domanda di Condono n. 0/20429 sot. 38
- ✓ 11_Documenti urbanistico-edilizi
- ✓ 12_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 13_Attestato di Prestazione Energetica – APE
- ✓ 14_Contratto di locazione opponibile
- ✓ 15_Quotazioni immobiliari
- ✓ 16_Verbale di accesso
- ✓ 17_Scheda riassuntiva
- ✓ 18_Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale sito nel Comune di Roma, zona Z. VI Settecamini - Municipio IV (ex Mun. V), più precisamente in Via Tiburtina n. 1470, piena proprietà della società esecutata **** Omissis ****. Il primo immobile oggetto della presente procedura esecutiva si presenta al piano terra come un laboratorio produttivo, parte di un compendio industriale avente categoria catastale D/7 "immobili a destinazione speciale". All'interno si svolgono lavorazioni di materiali metallici e meccanica di precisione; trattasi di una struttura cielo terra con copertura piana praticabile e in parte con volta a botte, composta da due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Completa la proprietà una corte di pertinenza esclusiva asfaltata posta al piano terra, nella zona antistante l'ingresso principale adibita a parcheggio e nella zona retrostante utilizzata per lo stoccaggio dei materiali.

Esternamente il fabbricato è in sufficienti condizioni di manutenzione e uso, rifinito con intonaco civile tinteggiato e listelli di cortina, ed è caratterizzato da ampie superfici vetrate; le facciate e i cornicioni risultano parzialmente ammalorati, con esfoliazione in diverse aree e distacco dell'intonaco in alcuni sotto-cornicioni. Tale fabbricato ha accesso carrabile delimitato da un cancello automatico in ferro posto al civico 1470 di Via Tiburtina, dal quale diparte una stradina carrabile asfaltata di uso comune, che conduce agli immobili staggiti e ad altre attività industriali adiacenti, più avanti dettagliatamente descritto (vedi quesito "Parti comuni").

Il piano terra adibito come laboratorio produttivo del complesso industriale de quo, è internamente così composto: ingresso, disimpegno, doppi servizi igienici completi di antibagno e wc, spogliatoio per il personale, tre uffici, due laboratori, vano scala di collegamento con il piano sovrastante (bene n. 2), montacarichi di collegamento con i piani S1 (bene n. 3) e piano 1 (bene n. 2) e due corti di pertinenza esclusiva. Internamente risulta complessivamente in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato nell'ingresso, uffici, servizi igienici e spogliatoio, graniglia nel laboratorio n. 2 e battuto di cemento industriale di colore verde nel laboratorio n. 1; rivestimenti in ceramica nei servizi igienici e spogliatoio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco. Il vano scala di accesso al piano superiore (bene n. 2) risulta anch'esso in complessive buone condizioni manutentive, con le scale rivestite da marmo, parapetti in ferro e pareti intonacate e tinteggiate di bianco. E' presente, inoltre, un montacarichi per il trasposto di merci tra i vari piani utilizzato anche come ascensore; si precisa che il piano seminterrato (bene n. 3) è accessibile internamente solo tramite tale montacarichi.

Gli ambienti risultano sufficientemente illuminati da luce naturale grazie ai numerosi infissi e vetrate presenti, in alluminio doppio vetro; le altezze interne utili sono variabili, dai 4,30 mt nei laboratori/uffici ai 3,05 mt nell'ingresso/servizi igienici. L'accesso ai due locali adibiti a laboratorio, ove risultano alloggiati macchinari produttivi e materiali infiammabili, sono garantiti da porte REI tagliafuoco, mentre nei servizi igienici sono presenti porte in legno tamburato. Per quanto concerne gli impianti, è presente una canalizzazione d'estrazione e immissione forzata dell'aria, presente nei vari ambienti e un condizionamento dell'aria tramite

split. Sebbene gli impianti risultino funzionanti, non sono stati esibiti al sottoscritto le relative certificazioni.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 294, Part. 530, Sub. 591, Via Tiburtina n. 1470, piano T, z.c. 6, cat. D/7, rendita € 6.990,00 intestato alla società **** Omissis ****
(Proprietà per 1/1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 530, Sub. 591, Zc. 6, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "**Sistema Insediativo**" - **Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività. Programma integrato: S. Eusebio - Salone;**

Carta per la Qualità: - Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.*

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- *Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*

- *Vincoli Ricognitivi di Legge: Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse Archeologico già individuate (parziale)*

* * * *

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale sito nel Comune di Roma, zona Z. VI Settecamini - Municipio IV (ex Mun. V), più precisamente in Via Tiburtina n. 1470, piena proprietà della società esecutata **** Omissis ****. Il secondo immobile oggetto della presente procedura esecutiva si presenta al piano primo, adibito ad uffici propedeutici alla gestione dell'attività, parte di un compendio industriale avente categoria catastale D/7 "immobili a destinazione speciale". Il piano primo adibito come uffici gestionali del complesso industriale de quo, è internamente così composto: disimpegno, doppi servizi igienici completi di antibagno e wc, ripostiglio, otto vani uso ufficio (catastalmente laboratori), due laboratori, sala riunioni, vano scala di collegamento con il piano sovrastante (bene n. 2), montacarichi di collegamento con i piani S1 (bene n. 3) e piano T (bene n. 1) e vano scala di accesso alla copertura parzialmente praticabile.

Internamente risulta complessivamente in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato nel disimpegno, servizi igienici, ripostiglio, e laminato in tutti gli altri

ambient; rivestimenti in ceramica nei servizi igienici e spogliatoio, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco ed è presente un controsoffitto a quadrotti con struttura metallica di sostegno e plafoniere incassate. Gli ambienti risultano sufficientemente illuminati da luce naturale grazie ai numerosi infissi e vetrate presenti, in alluminio doppio vetro; le altezze interne utili con il cartongesso sono pari a 3,90 mt. Per quanto concerne gli impianti, è presente nei vari ambienti un condizionamento dell'aria tramite split. Sebbene gli impianti risultino funzionanti, non sono stati esibiti al sottoscritto le relative certificazioni.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 294, Part. 530, Sub. 592, Via Tiburtina n. 1470, piano 1, z.c. 6, cat. D/7, rendita € 4.746,00 intestato alla società **** Omissis ****
(Proprietà per 1/1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 530, Sub. 592, Zc. 6, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "**Sistema Insediativo**" - **Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività. Programma integrato: S. Eusebio - Salone;**

Carta per la Qualità: - Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.*

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- *Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*

- *Vincoli Ricognitivi di Legge: Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse Archeologico già individuate (parziale)*

* * * *

- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale sito nel Comune di Roma, zona Z. VI Settecamini - Municipio IV (ex Mun. V), più precisamente in Via Tiburtina n. 1470, piena proprietà della società esecutata **** Omissis ****. Il terzo immobile oggetto della presente procedura esecutiva si presenta al piano seminterrato, adibito come magazzino dell'attività, parte di un compendio industriale avente categoria catastale D/7 "immobili a destinazione speciale". Il piano seminterrato adibito prevalentemente come magazzino e stoccaggio della merce del complesso industriale de quo, è internamente così composto: tre ampi magazzini, vano scala di

collegamento con l'esterno (part. 519 di altra proprietà), montacarichi di collegamento con i piani T (bene n. 1) e piano 1 (bene n. 2).

Internamente risulta complessivamente in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in quadrotti di graniglia e klinker in tutti gli ambienti; le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Nonostante sia ubicato al piano seminterrato, a causa del terreno leggermente declivio, in prossimità della part. 519 di altra proprietà (non oggetto di pignoramento) il fabbricato affaccia con l'esterno e sono presenti infissi in ferro e vetro a rendere gli ambienti sufficientemente illuminati da luce naturale; l'altezza interna utile è pari a 3,40 mt. Per quanto concerne gli impianti, sebbene risultino funzionanti, non sono stati esibiti al sottoscritto le relative certificazioni.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 294, Part. 530, Sub. 593, Via Tiburtina n. 1470, piano S1, z.c. 6, cat. D/7, rendita € 2.585,00 intestato alla società **** Omissis **** (Proprietà per 1/1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 530, Sub. 593, Zc. 6, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "**Sistema Insediativo**" - **Città da ristrutturare** - **Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività.**
Programma integrato: S. Eusebio - Salone;

Carta per la Qualità: - *Nulla.*

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.*

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- *Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*

- *Vincoli Ricognitivi di Legge: Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse Archeologico già individuate (parziale)*

* * * *

Prezzo base d'asta: € 1.410.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1080/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.410.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 530, Sub. 591, Zc. 6, Categoria D7	Superficie	650,00 mq
Stato conservativo:	Il compendio industriale pignorato, come già evidenziato nella descrizione versa complessivamente in uno stato conservativo discreto; in particolare le facciate e i cornicioni del fabbricato risultano parzialmente ammalorati, con esfoliazione in diverse aree e distacco dell'intonaco in alcuni sotto-cornicioni. Internamente, invece, risulta complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione, come meglio indicato nella descrizione.		
Descrizione:	<p>Fabbricato industriale sito nel Comune di Roma, zona Z. VI Settecamini - Municipio IV (ex Mun. V), più precisamente in Via Tiburtina n. 1470, piena proprietà della società esecutata **** Omissis ****. Il primo immobile oggetto della presente procedura esecutiva si presenta al piano terra come un laboratorio produttivo, parte di un compendio industriale avente categoria catastale D/7 "immobili a destinazione speciale". All'interno si svolgono lavorazioni di materiali metallici e meccanica di precisione; trattasi di una struttura cielo terra con copertura piana praticabile e in parte con volta a botte, composta da due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Completa la proprietà una corte di pertinenza esclusiva asfaltata posta al piano terra, nella zona antistante l'ingresso principale adibita a parcheggio e nella zona retrostante utilizzata per lo stoccaggio dei materiali. Esternamente il fabbricato è in sufficienti condizioni di manutenzione e uso, rifinito con intonaco civile tinteggiato e listelli di cortina, ed è caratterizzato da ampie superfici vetrate; le facciate e i cornicioni risultano parzialmente ammalorati, con esfoliazione in diverse aree e distacco dell'intonaco in alcuni sotto-cornicioni. Tale fabbricato ha accesso carrabile delimitato da un cancello automatico in ferro posto al civico 1470 di Via Tiburtina, dal quale diparte una stradina carrabile asfaltata di uso comune, che conduce agli immobili staggiati e ad altre attività industriali adiacenti, più avanti dettagliatamente descritto (vedi quesito "Parti comuni"). Il piano terra adibito come laboratorio produttivo del complesso industriale de quo, è internamente così composto: ingresso, disimpegno, doppi servizi igienici completi di antibagno e wc, spogliatoio per il personale, tre uffici, due laboratori, vano scala di collegamento con il piano sovrastante (bene n. 2), montacarichi di collegamento con i piani S1 (bene n. 3) e piano 1 (bene n. 2) e due corti di pertinenza esclusiva. Internamente risulta complessivamente in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato nell'ingresso, uffici, servizi igienici e spogliatoio, graniglia nel laboratorio n. 2 e battuto di cemento industriale di colore verde nel laboratorio n. 1; rivestimenti in ceramica nei servizi igienici e spogliatoio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco. Il vano scala di accesso al piano superiore (bene n. 2) risulta anch'esso in complessive buone condizioni manutentive, con le scale rivestite da marmo, parapetti in ferro e pareti intonacate e tinteggiate di bianco. E' presente, inoltre, un montacarichi per il trasposto di merci tra i vari piani utilizzato anche come ascensore; si precisa che il piano seminterrato (bene n. 3) è accessibile internamente solo tramite tale montacarichi. Gli ambienti risultano sufficientemente illuminati da luce naturale grazie ai numerosi infissi e vetrate presenti, in alluminio doppio vetro; le altezze interne utili sono variabili, dai 4,30 mt nei laboratori/uffici ai 3,05 mt nell'ingresso/servizi igienici. L'accesso ai due locali adibiti a laboratorio, ove risultano alloggiati macchinari produttivi e materiali infiammabili, sono garantiti da porte REI tagliafuoco, mentre nei servizi igienici sono presenti porte in legno tamburato. Per quanto concerne gli impianti, è presente una canalizzazione d'estrazione e immissione forzata dell'aria, presente nei vari ambienti e un condizionamento dell'aria tramite split. Sebbene gli impianti risultino funzionanti, non sono stati esibiti al sottoscritto le relative</p>		

	certificazioni. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 294, Part. 530, Sub. 591, Via Tiburtina n. 1470, piano T, z.c. 6, cat. D/7, rendita € 6.990,00 intestato alla società **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 2 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 530, Sub. 592, Zc. 6, Categoria D7	Superficie	423,00 mq
Stato conservativo:	Il compendio industriale pignorato, come già evidenziato nella descrizione versa complessivamente in uno stato conservativo discreto; in particolare le facciate e i cornicioni del fabbricato risultano parzialmente ammalorati, con esfoliazione in diverse aree e distacco dell'intonaco in alcuni sotto-cornicioni. Internamente, invece, risulta complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione, come meglio indicato nella descrizione.		
Descrizione:	<p>Fabbricato industriale sito nel Comune di Roma, zona Z. VI Settecamini - Municipio IV (ex Mun. V), più precisamente in Via Tiburtina n. 1470, piena proprietà della società eseguita **** Omissis ****.</p> <p>Il secondo immobile oggetto della presente procedura esecutiva si presenta al piano primo, adibito ad uffici propedeutici alla gestione dell'attività, parte di un compendio industriale avente categoria catastale D/7 "immobili a destinazione speciale". Il piano primo adibito come uffici gestionali del complesso industriale de quo, è internamente così composto: disimpegno, doppi servizi igienici completi di antibagno e wc, ripostiglio, otto vani uso ufficio (catastalmente laboratori), due laboratori, sala riunioni, vano scala di collegamento con il piano sovrastante (bene n. 2), montacarichi di collegamento con i piani S1 (bene n. 3) e piano T (bene n. 1) e vano scala di accesso alla copertura parzialmente praticabile. Internamente risulta complessivamente in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato nel disimpegno, servizi igienici, ripostiglio, e laminato in tutti gli altri ambienti; rivestimenti in ceramica nei servizi igienici e spogliatoio, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco ed è presente un controsoffitto a quadrotti con struttura metallica di sostegno e plafoniere incassate. Gli ambienti risultano sufficientemente illuminati da luce naturale grazie ai numerosi infissi e vetrate presenti, in alluminio doppio vetro; le altezze interne utili con il cartongesso sono pari a 3,90 mt. Per quanto concerne gli impianti, è presente nei vari ambienti un condizionamento dell'aria tramite split. Sebbene gli impianti risultino funzionanti, non sono stati esibiti al sottoscritto le relative certificazioni. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 294, Part. 530, Sub. 592, Via Tiburtina n. 1470, piano 1, z.c. 6, cat. D/7, rendita € 4.746,00 intestato alla società **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina n. 1470, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 530, Sub. 593, Zc. 6, Categoria D7	Superficie	262,00 mq
Stato conservativo:	Il compendio industriale pignorato, come già evidenziato nella descrizione versa complessivamente in uno stato conservativo discreto; in particolare le facciate e i cornicioni del fabbricato risultano parzialmente ammalorati, con esfoliazione in diverse aree e distacco dell'intonaco in alcuni sotto-cornicioni. Internamente, invece, risulta complessivamente in discreto stato di manutenzione e conservazione, come meglio indicato nella descrizione.		
Descrizione:	<p>Fabbricato industriale sito nel Comune di Roma, zona Z. VI Settecamini - Municipio IV (ex Mun. V), più precisamente in Via Tiburtina n. 1470, piena proprietà della società eseguita **** Omissis ****.</p> <p>Il terzo immobile oggetto della presente procedura esecutiva si presenta al piano seminterrato, adibito come magazzino dell'attività, parte di un compendio industriale avente categoria catastale D/7 "immobili a destinazione speciale". Il piano seminterrato adibito prevalentemente come magazzino e stoccaggio della merce del complesso industriale de quo, è internamente così composto: tre ampi magazzini, vano scala di collegamento con l'esterno (part. 519 di altra proprietà), montacarichi di collegamento con i piani T (bene n. 1) e piano 1 (bene n. 2). Internamente risulta complessivamente in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in quadrotti di graniglia e klinker in tutti gli ambienti; le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Nonostante sia ubicato al piano seminterrato, a causa del terreno leggermente declivio, in prossimità della part. 519 di altra proprietà (non oggetto di pignoramento) il fabbricato affaccia con l'esterno e sono presenti infissi in ferro e vetro a rendere gli ambienti sufficientemente illuminati da luce naturale; l'altezza interna utile è pari a 3,40 mt. Per quanto concerne gli impianti, sebbene risultino funzionanti, non sono stati esibiti al sottoscritto le relative certificazioni. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 294, Part. 530, Sub. 593, Via Tiburtina n. 1470, piano S1, z.c. 6, cat. D/7, rendita € 2.585,00 intestato alla società **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		