

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pulcini Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 924/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 924/2021 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 4.421.311,62	20



INCARICO

All'udienza del 20/07/2022, il sottoscritto Arch. Pulcini Simona, con studio in Via Roio Del Sangro, 16 - 00100 - Roma (RM), email simona@pulciniarchitettura.it, PEC s.pulcini@pec.archrm.it, Tel. 347 5229733, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2022 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 Gerano nn. 5-9, piano T-1-2-3

DESCRIZIONE

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, su fabbricato industriale a (00156) Roma (RM) - Via Gerano nn. 5-9, piano terra, primo, secondo e terzo, di complessivi mq 4.275,93.

E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 293, p.lla 168, Z.C. 6; Cat. D/7, R.C. € 39.690,00.

Si precisa che sull'Atto di Pignoramento e sulla nota di trascrizione, sono indicati come beni oggetto di pignoramento oltre all'immobile censito al F. 293, p.lla 168, anche gli immobili censiti con il medesimo foglio e particella ma aventi subalterni 41 e 137.

Dalla visura storica catastale, emerge che questi subalterni non sono presenti in banca dati e non compaiono neanche sull'atto di provenienza.

L'immobile è stato costruito su un terreno acquistato dalla Società SAMIL S.r.l. sito in Roma all'altezza del Km 11,500 della via Tiburtina, Loc. Cavallari, della superficie di mq 10,050.

Il complesso immobiliare è stato edificato e successivamente ampliato in forza di:

- Licenza edilizia n.2026 del 22/12/1972 - progetto n. 29060 approvato il 18 maggio 1971;
- Licenza n.1254 del 19 luglio 1974 -
- Concessione Edilizia n. 1682/c del 31/12/1988;
- Concessione Edilizia n. 1364/c del 05/10/1990;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 380062 del 17/10/2016;
- Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 572376 del 27/04/2005 non ancora rilasciata;
- Pratica urbanistica n.11082 del 12/03/1998 IV Municipio di Roma.

Con domanda prot. 29198/74 venne richiesta l'abitabilità ed in data 25/04/1976 venne rilasciato il certificato N.143.

Sull'immobile sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 26/11/2010 - Reg. Part.32392 - Reg. Gen. 142289

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 05/04/2016 - Reg. Part. 5924 Reg. Gen. 36491

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

- ISCRIZIONE del 05/04/2016 - Reg. Part. 5926 Reg. Gen. 36494

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

- ISCRIZIONE del 29/10/2018 - Reg. Part. 22835 Reg. Gen. 123875

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO;



- TRASCRIZIONE del 15/09/2021 - Reg. Part. 81569 Reg. Gen. 117253
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

L'immobile è nella disponibilità della Società esecutata rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. **** Omissis **** nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'intero fabbricato industriale oggetto di perizia, ricade nella zona appartenente al Municipio Roma IV, raggiungibile dalla Via Tiburtina e a circa un Km dall'uscita del Grande Raccordo Anulare.
E' collocato all'interno di una zona prettamente industriale, situata tra il Quartiere XXIX Ponte Mammolo e Settecamini.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Gerano nn. 5-9, piano T-1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 redatta da Notaio Francesca Giusto l'11/10/2021, risulta completa.

Ad oggi non sono presenti altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sull'immobile come si evince dall'elenco delle formalità, che sarà allegato alla presente perizia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La PharmaGIC s.r.l. è proprietaria dell'immobile per averlo acquistato dalla SAMIL s.p.a. C.F. 00404510588 con atto di compravendita del 22/07/1998, Notaio Dott. Antonio Sgobbo, Rep. 35.238, Racc. 8.141.



CONFINI

L'immobile salvo se con altri, confina:
- a nord con via Gerano - p.lla 1404 già 685 del foglio 293;
- a sud con via Sant'Angelo Romano;
- ad ovest con distacco con particella 215 del foglio 293;
- ad est con via del Casale dei Cavalieri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edificio industriale	3895,58 mq	4157,49 mq	1,00	4157,49 mq	0,00 m	T-1-2
Locale di deposito	41,66 mq	50,94 mq	0,33	17,82 mq	0,00 m	3
Terrazza	292,40 mq	308,10 mq	0,20	61,62 mq	0,00 m	3
Portico	31,10 mq	31,51 mq	0,30	9,45 mq	0,00 m	T
Chiostrina	147,77 mq	147,77 mq	0,20	29,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4275,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4275,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/1997 al 04/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 168, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 39.690,00 Piano T-1-2
Dal 22/07/1998 al 04/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 168, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 36.296,59 Piano T-1-2
Dal 04/02/2013 al 28/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 168, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 39.690,00 Piano T-1-2
Dal 28/01/2014 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 168, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 39.690,00



		Piano T-1-2
--	--	-------------

Si ritiene di indicare la data finale delle risultanze catastali, quella della redazione del presente elaborato.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	293	168		6	D7				39690 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto, tranne per l'omessa rappresentazione di una finestra sul lato dell'edificio orientato a sud.

Dalla visura storica catastale invece, emerge che l'immobile fu di proprietà anche del sig. **** Omissis ****, Pubblico ufficiale **** Omissis ****, Sede ROMA (RM), Repertorio n. 46166.

Dalla lettura della trascrizione dell'atto, si comprende che la visura storica catastale del F.293, p.lla 168 contiene un errore, in quanto l'immobile acquistato dal sig. **** Omissis **** non corrisponde a quello oggetto di esecuzione.

Infine sull'estratto di mappa la particella n. 168 è individuata con il simbolo cancelletto -#-.

Questo indica che la geometria del lotto è da verificare, in quanto la particella è stata vettorializzata male e perché è stata oggetto di frazionamenti introdotti solo a livello censuario e non di mappa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e verificata la congruenza tra l'esecutato ed eventuali soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata eseguita visura storica aggiornata e visura ipotecaria, mediante accesso on-line al portale del Catasto di Roma e dopo l'accertamento degli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

STATO CONSERVATIVO

Dalla Relazione tecnica estimativa giurata, redatta dall'arch. Licurgo Mammuccari del 23/06/2009, vengono individuate le destinazioni d'uso dell'immobile suddivise nei quattro piani - terra, primo, secondo e terzo - e le



caratteristiche impiantistiche, verificate dalla sottoscritta in fase di sopralluogo coadiuvata dal Dott. **** Omissis ****.

Il complesso immobiliare risulta così composto:

- PIANO TERRA:

Reception, portineria, centralino telefono, sala riunioni, sala conferenze, mensa, spogliatoi, bagni, archivio, sala medica, magazzino, laboratorio confezione prodotti, cella frigorifera, locale di vendita, laboratorio;

- PIANO PRIMO:

uffici, bagni, archivio, sala copie;

-PIANO SECONDO: ufficio Presidente, ufficio Consigliere Delegato, uffici, bagni, archivio, sala copie.

L'immobile, ristrutturato nella seconda metà dell'anno 1998 - come indicato sulla relazione giurata- è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto di allarme - attivo in tutto il magazzino con più sensori (microonde) ed in tutte le porte esterne, le finestre del piano terra e quelle lucifere del magazzino; installazione di 6 telecamere di cui 4 esterne che fanno vedere tutti i 4 lati dello Stabilimento e videoregistrano in caso di intrusione, 1 telecamera posta sul cancello principale ed 1 sul cancello pedonale, il tutto collegato con la Vigilanza via Radio e con la centrale dei Carabinieri;

- Impianto di altoparlante per tutto lo stabilimento, uffici e magazzino per comunicazioni generali;

- Impianto videocitofonico ai 2 cancelli su 2 postazioni: vigilanza e reception;

- Impianto di registrazione del personale con tesserino magnetico e 2 orologi elettronici per la registrazione del personale;

- Impianto di riscaldamento costituito da 2 caldaie a metano (la seconda caldaia a metano è a supporto della prima) con produzione di acqua calda sanitaria;

- Impianto telefonico centrale a 30 linee (15 in uscita e 15 in entrata) tutte passanti e centralina di smistamento chiamate con circa 60 interni;

- Impianto antincendio composto da 10 bocche antincendio con alimentazione esclusiva per l'antincendio di 2000 litri al minuto con rilevatori di fumo funzionanti in tutto il magazzino ed ex locale CED e chiusure tagliafuoco, per il quale esiste l'ATTESTAZIONE DI RINNOVO PERIODICO DI CONFORMITA' ANTINCENDIO, Rif. Prativa VV.F. n. 03018/NOM5 19356, che attesta l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la S.C.I.A. presentata il 23/01/2014 Prot. n. 0003665, relativa all'attività principale di deposito farmaceutico, con scadenza 24 gennaio 2024;

- Impianto elettrico costituito da centrale ACEA da 11.000 Kilowatt dalla quale deriva la cabina dello stabilimento da 105 Kilowatt (trifase e neutro) e n. 10 dispersori a terra;

- Impianto di ascensore funzionante che collega la zona del piano terra con i due piani superiori;

- Cella frigorifera funzionante per mq 54 che può essere raddoppiata in quanto provvista di 2 motori;

- Impianto di depurazione acqua;

- Pozzo per l'irrigazione esterna del giardino con pompe funzionanti per il quale esiste la DENUNCIA DI APPROGGIONAMENTO IDRICO AUTONOMO (art.7 L. 319/76, art. 10L. 650/79) inviata alla Provincia di Roma - Via IV Novembre n. 119/A - in data 26/09/2009 con la quale viene indicato che il pozzo è di tipo trivellato della profondità di 30 ml, munito di strumenti di misura;

- Impianto elettrico esterno funzionante con crepuscolare.

- N. 2 impianti centralizzati di aria calda e fredda per gli uffici e la mensa con i singoli fan coil per ogni ambiente per complessive 39 unità a regolazione singola elettronica (impianto Mitsubishi);

- Mensa con cucina alimentata a metano, per 80 persone completamente arredata con frigoriferi e mobili scaldavivande tutto in acciaio;

Il magazzino è riscaldato da impianto di riscaldamento ad aria calda collegato con la centrale termica.

Ogni posto di lavoro è dotato di impianto di computer autonomo collegato con una unità centrale situata al piano primo.

L'impianto fognario è strutturato in modo che le acque nere dopo il depuratore sono allacciate alla fognatura, che scarica nel fosso di Pratolungo.



Nell'insieme il complesso immobiliare si trova in un buono stato di manutenzione.

Si evidenziano solo alcuni punti sull'estradosso del solaio del secondo piano, deteriorati per la presenza di infiltrazioni d'acqua, provenienti dal terrazzo di copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare ha una superficie molto ampia ed è composto da un corpo costituito da un unico piano, con copertura in parte piana ed in parte a shed, con accanto una corpo di forma rettangolare orientato ad est, costituito da tre piani fuori terra, coperti da un terrazzo, che ospita il vano extra corsa dell'ascensore ed un vano tecnico.

Si accede all'immobile da Via Gerano e attraversando la corte esterna si raggiunge un portico nel quale è collocata la porta di ingresso.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno descrivere l'immobile, suddividendolo per piani.

PIANO TERRA

L'ingresso del piano terra, è situato nel corpo più alto.

Entrando ci troviamo all'interno della zona di attesa e della reception e proseguendo si raggiunge un lungo corridoio attraverso il quale è possibile accedere alla scala e all'ascensore di collegamento dei piani superiori.

Attraverso il corridoio è possibile accedere agli uffici e alla sala ricevimento posti nel lato a sinistra e alla sala riunioni/conferenze posta a destra.

Alla fine del corridoio è collocata una porta in alluminio e vetro, attraverso la quale si accede in un secondo corridoio attraverso il quale si raggiunge la mensa, lo studio medico, l'archivio e la chiostrina interna.

(Una finestra che affacciava sulla chiostrina è stata chiusa, in quanto l'ambiente corrispondente interno veniva utilizzato come deposito di metadone. L'intera stanza era stata realizzata con murature in c.a. gettato in opera.)

Procedendo si attraversa una porta tagliafuoco REI 120 e si raggiunge la zona operativa dell'azienda, composta da un magazzino molto ampio coperto con 5 shed nel quale sono collocati il laboratorio di imballaggio, la cella frigorifera, la zona commerciale con accanto l'ufficio del capo magazzino ed una zona con copertura piana, destinata a laboratorio confezione prodotti ed infine un magazzino - accanto alla chiostrina - a temperatura controllata.

La struttura portante dell'immobile è in telai di cemento armato e tamponature in laterizio.

Nella zona del magazzino coperto con shed, sono visibili i telai in cemento armato, costituiti da travi e pilastri e la copertura sempre in cemento, avente un'altezza massima di 6,50 ml ed una minima di 4,57 ml.

Nella zona degli uffici, gli infissi sono in alluminio e doppio vetro, mentre quelli del magazzino e degli shed sono in ferro con vetro singolo.

Nell'ufficio del capo magazzino, accanto all'ingresso merci, gli infissi sono del tipo blindato, compresa la porta di accesso.

L'esposizione dell'intero piano è a 360 gradi.

La pavimentazione ha caratteristiche tecniche differenti, a seconda della zona.

La parte degli uffici, corridoi, sala riunioni/conferenze, rampe delle scale sono in marmo beige, mentre quelle dei bagni/spogliatoi e della mensa sono in piastrelle di ceramica, compreso il rivestimento delle pareti.

La zona operativa ha la pavimentazione in cemento gettato in opera.

Il piano terra è dotato di quattro porte REI e 12 uscite di sicurezza; in particolare la n. 10 è blindata elettrica.

PIANO PRIMO

Al piano primo si accede attraverso le scale sopra descritta e all'ascensore nel quale sono collocati gli uffici, 2



wc, un locale fotocopie ed un archivio.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro del tipo scorrevoli, ad eccezione di quelli del bagno che sono ad anta unica.

La pavimentazione del corridoio è come quella sottostante, in lastre di marmo, mentre gli uffici hanno per la maggior parte pavimentazione in parquet; i bagni hanno pavimento e rivestimento in ceramica/grès.

Il piano primo è dotato di 2 uscite di sicurezza.

PIANO SECONDO

Percorrendo altre due rampe della scala, si accede al piano secondo, che copia il piano sottostante; l'unica differenza è la presenza degli uffici del Presidente del Consiglio dell'azienda -**** Omissis ****- e quello del Consigliere Delegato.

In questi vani, oltre che in quello accanto a quello del Presidente del Consiglio, gli infissi sono del tipo Blindovis, vetro stratificato di sicurezza e blindato.

Le pareti della stanza del Presidente del Consiglio, sono coperte con boiserie in legno chiaro.

Il piano secondo è dotato di 2 uscite di sicurezza.

PIANO TERZO

Percorrendo le ultime due rampe della scala si raggiunge l'ultimo piano nel quale sono collocati due vani, uno a destra e l'altro a sinistra della scala, dove sono collocati il locale extra corsa dell'ascensore, un locale e la porta di accesso al terrazzo di copertura, rivestito con guaina bituminosa.

Per quanto riguarda gli impianti, la sottoscritta ha tenuto conto della Relazione tecnica estimativa giurata, redatta dall'arch. Licurgo Mammuccari del 23/06/2009, nella quale vengono individuate, oltre alle destinazioni d'uso dell'immobile suddivise nei quattro piani - terra, primo, secondo e terzo - anche le caratteristiche impiantistiche, verificate dalla sottoscritta in fase di sopralluogo, coadiuvata dal Dott. **** Omissis ****.

L'immobile, ristrutturato nella seconda metà dell'anno 1998 - come indicato sulla relazione giurata- è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto di allarme - attivo in tutto il magazzino con più sensori (microonde) ed in tutte le porte esterne, le finestre del piano terra e quelle lucifere del magazzino; installazione di 6 telecamere di cui 4 esterne che fanno vedere tutti i 4 lati dello Stabilimento e videoregistrano in caso di intrusione, 1 telecamera posta sul cancello principale ed 1 sul cancello pedonale, il tutto collegato con la Vigilanza via Radio e con la centrale dei Carabinieri;
- Impianto di altoparlante per tutto lo stabilimento, uffici e magazzino per comunicazioni generali;
- Impianto videocitofonico ai 2 cancelli su 2 postazioni: vigilanza e reception;
- Impianto di registrazione del personale con tesserino magnetico e 2 orologi elettronici per la registrazione del personale;
- Impianto di riscaldamento centralizzato costituito da 2 caldaie a metano (la seconda caldaia a metano è a supporto della prima) con produzione di acqua calda sanitaria; ogni ufficio è dotato di fan coil e termostato ambiente, per poter variare in maniera autonoma la temperatura e la velocità dell'aria;
- Impianto telefonico centrale a 30 linee (15 in uscita e 15 in entrata) tutte passanti e centralina di smistamento chiamate con circa 60 interni;
- Impianto antincendio composto da 10 bocche antincendio con alimentazione esclusiva per l'antincendio di 2000 litri al minuto con rilevatori di fumo funzionanti in tutto il magazzino ed ex locale CED e chiusure tagliafuoco, per il quale esiste l'ATTESTAZIONE DI RINNOVO PERIODICO DI CONFORMITA' ANTINCENDIO, Rif. Prativa VV.F. n. 03018/NOM5 19356, che attesta l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la S.C.I.A. presentata il 23/01/2014 Prot. n. 0003665, relativa all'attività principale di deposito farmaceutico, con scadenza 24 gennaio 2024;
- Impianto elettrico costituito da centrale ACEA da 11.000 Kilowatt dalla quale deriva la cabina dello stabilimento da 105 Kilowatt (trifase e neutro) e n. 10 dispersori a terra;
- Impianto di ascensore funzionante che collega la zona del piano terra con i due piani superiori;
- Cella frigorifera funzionante per mq 54 che può essere raddoppiata in quanto provvista di 2 motori;
- Impianto di depurazione acqua;



- Pozzo per l'irrigazione esterna del giardino con pompe funzionanti per il quale esiste la DENUNCIA DI APPROGGIONAMENTO IDRICO ASUTONOMO (art.7 L. 319/76, art. 10L. 650/79) inviata alla Provincia di Roma - Via IV Novembre n. 119/A - in data 26/09/2009 con la quale viene indicato che il pozzo è di tipo trivellato della profondità di 30 ml, munito di strumenti di misura;
- Impianto elettrico esterno funzionante con crepuscolare.
- N. 2 impianti centralizzati di aria calda e fredda per gli uffici e la mensa con i singoli fan coil per ogni ambiente per complessive 39 unità a regolazione singola elettronica (impianto Mitsubishi);
- Mensa con cucina alimentata a metano, per 80 persone completamente arredata con frigoriferi e mobili scaldavivande tutto in acciaio;

Il magazzino è riscaldato da impianto di riscaldamento ad aria calda collegato con la centrale termica. Ogni posto di lavoro è dotato di impianto di computer autonomo collegato con una unità centrale situata al piano primo. L'impianto fognario è strutturato in modo che le acque nere dopo il depuratore sono allacciate alla fognatura, che scarica nel fosso di Pratolungo.

L'intero corpo aziendale è circondato da un'area esclusiva, in parte verde ed in parte asfaltata, quest'ultima destinata ai parcheggi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della Società esecutata rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. **** Omissis **** nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1959 al 22/07/1998	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Gandolfo	10/10/1959	73912	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	21/10/1959	38298	
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/1998 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonio Sgobbo	22/07/1998	35238	8141
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	23/07/1998	46222	31423
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano pesi o trascrizioni successivi alla trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 26/11/2010
Reg. gen. 142289 - Reg. part. 32392
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 199.423,99
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 05/04/2016
Reg. gen. 36494 - Reg. part. 5926



Quota: 1/1

Importo: € 2.408.358,78

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 05/04/2016

Reg. gen. 36491 - Reg. part. 5924

Quota: 1/1

Importo: € 417.582,12

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 29/10/2018

Reg. gen. 123875 - Reg. part. 22835

Importo: € 2.161.995,70

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.080.997,85

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 15/09/2021

Reg. gen. 117253 - Reg. part. 81569

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel:

- Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività - art.51-52 e 53.

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: PRINT att. mun. V Tiburtino - Quarto S. Eusebio - Città da ristrutturare

MUNICIPIO: IV

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Edizione 2021.

Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.;

Tav. C: Tessuto urbano

Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Tav .D: 058091-P379 - accolta - parzialmente accolta con prescrizione.



Carta della qualità: no;
Rete ecologica: Rete Ecologica Poligono.790;
Paesaggio agrario di Continuità: no

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato costruito su un terreno acquistato dalla Società SAMIL S.r.l. sito in Roma all'altezza del Km 11,500 della via Tiburtina, Loc. Cavallari, della superficie di mq 10,050.

Per il terreno suddetto fu redatto, a rogito del Dott. Diego Gandolfo Notaio in Roma in data 28/07/1972, Rep. n. 201338/21355, atto d'obbligo relativo al progetto n. 29060 presentato al Comune di Roma il 13 luglio 1970 ed approvato il 18 maggio 1971, sul quale in data 22/12/1972 venne rilasciata la Licenza n.2026.

In data 10 maggio 1973 al n. di prot. 17608 venne presentata dalla stessa Società variante in corso d'opera, consistente nell'ampliamento del capannone verso la proprietà Camilloni, comportando un aumento di cubatura ed il 19 luglio 1974 venne rilasciata Licenza n.1254.

In data 04/08/1980 venne presentata nuova richiesta di variante, prot. 32545, con la quale si richiedeva un ulteriore ampliamento.

Alla richiesta venne dato parere negativo, in quanto il corpo di fabbrica aggiunto non rispettava i requisiti minimi previsti dalle NN.TT. art. 3 del p.p. 18/L approvato per distacchi minimi insufficienti e per l'errata ubicazione delle aree a parcheggio.

In data 12/07/1982 prot. 30358 venne richiesto dalla Società SAMIL S.P.A., il riesame del progetto prot. 32545 del 04/08/1980, che aveva ottenuto il diniego da parte della Commissione Edilizia. In data 31/12/1988 venne rilasciata Concessione Edilizia n. 1682/c.

In data 20/03/1989 con il n. di prot. 19648 venne richiesta variante alla Concessione edilizia n. 1682/c del 31/12/1988.

Il progetto prevedeva una riduzione della superficie coperta dell'ala destra dell'edificio ed un aumento di volume sul lato opposto, prospiciente la via Cavallari, con sopraelevazione di un corpo di fabbrica da destinare ad uffici con tramezzature mobili. Erano previste inoltre opere interne per la posa in opera di macchinari, le aree a parcheggio relative all'ampliamento.

La Commissione Edilizia approvò il progetto nella seduta del 05/07/1989 ed il 05/10/1990 venne rilasciata Concessione Edilizia n. 1364/c.

In data 28/10/1991 prot. 61601, venne richiesto il rinnovo della Concessione ampliamento dell'edificio industriale n. 1364/c.

In data 10/12/2004 venne presentata dalla Soc. LPB Istituto Farmaceutico S.P.A., che aveva incorporato per fusione con atto Notaio Guarnieri in data 28/12/1998 n. 53746 la società Samil S.P.A. richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 0/569178/1 con la quale veniva richiesta l'autorizzazione per:

- aumento della superficie al piano terra di mq 60,63,
- realizzazione della copertura del capannone con 5 shed invece che 4 come indicati sull'ultimo progetto approvato;
- realizzazione di una scala di sicurezza esterna in metallo di collegamento del piano terra con i piani primo e secondo;
- realizzazione di del vano scala per accedere al terrazzo del piano terzo che comprendeva un piccolo locale adibito ad extra corsa dell'ascensore e di un piccolo vano destinato a volumi tecnici.

In data 17/10/2016 venne rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 380062 con la quale vennero autorizzate le seguenti opere:

- A) eliminazione di una scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra con il piano primo e secondo;
- B) realizzazione di scala di sicurezza esterna in metallo che collega il piano terra con il piano primo e secondo;
- C) variazione di alcune aperture (porte e finestre) sui prospetti esterni del piano terra;



D) realizzazione di un vano scala per accedere dal piano secondo al piano terzo o al terrazzo di copertura e realizzazione nel piano terzo di un piccolo locale destinato a locali tecnici (extra corsa ascensore);

E) realizzazione copertura di parte della superficie industriale destinata a magazzino con n. 5 shed invece dei 4 approvati nel progetto indicato.

Nella concessione non venne rilasciata l'autorizzazione dell'aumento di superficie al piano terra.

In data 27/04/2005 prot. 572376 venne richiesta una seconda Concessione Edilizia in Sanatoria per il cambio di destinazione d'uso di un locale di mq 78 in attività commerciale.

Ad oggi la concessione ancora non è stata rilasciata e dalla documentazione ricevuta dal Dott. **** Omissis **** risulta che venne inviata dall'Ufficio Condonò alla **** Omissis **** comunicazione prot. N.QI 2018/172570 del 22/10/2018, con la quale si invitava la proprietà a ritirare la concessione, subordinata al pagamento di quanto dovuto a titolo di oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria.

In data 12/03/1998 venne presentata presso il IV Municipio di Roma la pratica 11082 per la realizzazione di opere interne, integrata in data 19/03/1999 per l'inserimento di due pensiline esterne in acciaio.

La sottoscritta ha eseguito richiesta della pratica edilizia al Municipio, ma la risposta ricevuta dall'ufficio è che non è stata reperita la documentazione richiesta ma è stata trovata solamente la ricevuta di protocollo generale dell'epoca, dalla quale si evince che i lavori furono iniziati il 12/03/1998, PROT.11082, intestati alla SAMIL.

La sottoscritta è riuscita a reperire, grazie all'aiuto del Dott. **** Omissis **** parte della documentazione depositata il 19/03/1999, contenente il progetto e la relazione tecnica delle due pensiline e la richiesta da parte dell'architetto incaricato **** Omissis **** dell'esigenza di inserire le due pensiline, per il ricevimento ed uscita delle merci.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e l'ultima autorizzazione rilasciata, la sottoscritta ha tenuto conto della planimetria associata all'ultima Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata, ossia la n. 380062 del 17/10/2016.

Inoltre è stata verificata la planimetria allegata all'ultimo progetto urbanistico approvato - 1364/c - e verificato l'eccedenza di superficie indicata sulla domanda di Sanatoria n. 569178 del 20/04/2005.

Ad oggi dunque lo stato di fatto non risulta essere completamente conforme con i titoli rilasciati.

La planimetria allegata alla Concessione edilizia sopra indicata, individua in rosso le superfici non autorizzate.

Inoltre anche la zona dedicata all'attività di vendita ad oggi risulta abusiva, in quanto ancora non è stato rilasciato il titolo abilitativo - domanda prot. 572376 del 27/04/2005 con la quale veniva richiesto il cambio di destinazione d'uso di un locale di mq 78 in attività commerciale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per l'immobile oggetto di esecuzione non esiste il condominio.



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 Gerano nn. 5-9, piano T-1-2-3

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, su fabbricato industriale a (00156) Roma (RM) - Via Gerano nn. 5-9, piano terra, primo, secondo e terzo, di complessivi mq 4.275,93. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 293, p.lla 168, Z.C. 6; Cat. D/7, R.C. € 39.690,00. Si precisa che sull'Atto di Pignoramento e sulla nota di trascrizione, sono indicati come beni oggetto di pignoramento oltre all'immobile censito al F. 293, p.lla 168, anche gli immobili censiti con il medesimo foglio e particella ma aventi subalterni 41 e 137. Dalla visura storica catastale, emerge che questi subalterni non sono presenti in banca dati e non compaiono neanche sull'atto di provenienza. L'immobile è stato costruito su un terreno acquistato dalla Società SAMIL S.r.l. sito in Roma all'altezza del Km 11,500 della via Tiburtina, Loc. Cavallari, della superficie di mq 10,050. Il complesso immobiliare è stato edificato e successivamente ampliato in forza di: - Licenza edilizia n.2026 del 22/12/1972 - progetto n. 29060 approvato il 18 maggio 1971; - Licenza n.1254 del 19 luglio 1974 - - Concessione Edilizia n. 1682/c del 31/12/1988; - Concessione Edilizia n. 1364/c del 05/10/1990; - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 380062 del 17/10/2016; - Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 572376 del 27/04/2005 non ancora rilasciata; - Pratica urbanistica n.11082 del 12/03/1998 IV Municipio di Roma. Con domanda prot. 29198/74 venne richiesta l'abitabilità ed in data 25/04/1976 venne rilasciato il certificato N.143. Sull'immobile sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli: - ISCRIZIONE del 26/11/2010 - Reg. Part.32392 - Reg. Gen. 142289 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; - ISCRIZIONE del 05/04/2016 - Reg. Part. 5924 Reg. Gen. 36491 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; - ISCRIZIONE del 05/04/2016 - Reg. Part. 5926 Reg. Gen. 36494 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; - ISCRIZIONE del 29/10/2018 - Reg. Part. 22835 Reg. Gen. 123875 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO; - TRASCRIZIONE del 15/09/2021 - Reg. Part. 81569 Reg. Gen. 117253 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. L'immobile è nella disponibilità della Società esecutata rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. **** Omissis **** nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 168, Zc. 6, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 4.703.523,00

La determinazione del valore normale dell'immobile sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" di cui all'art. 1 co. 307 della Legge n. 296 del 27/12/2006 e ss.mm.ii. il quale cita "....con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati....."

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, stabilendo un valore minimo e massimo al metro quadrato in riferimento alla tipologia dell'immobile e alla zona in cui si trova.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice E-9-Suburbana/TOR CERVERA-PONTE MAMMOLO (VIA VANNINA) - del primo semestre del 2022 per il capannone industriale da stimare cat. D/7 classificato come Capannoni industriali in condizione normale di conservazione, i valori di mercato sono compresi fra 600,0, - 850€/mq con un valore medio dunque di € 725,00.



In seconda analisi, per la determinazione del più probabile valore normale, è stato utilizzato il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame e collocati nelle zone limitrofe, raccogliendo i dati presso le locali Agenzie Immobiliari e analizzando le varie informazioni di mercato sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

In riferimento a quanto descritto, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di mercato di zona

tra 600,00-1.000,00€/mq.

La stima verrà elaborata sulla base delle superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo.

Per l'immobile in esame le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 600,00/850,00 €/mq; Mercato immobiliare 600,00/1.000,00€/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, elementi essenziali dei quali tener conto data la destinazione d'uso dell'immobile, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 1.100,00 €/mq, al quale andrà decurtato il costo dell'attività urbanistica e catastale, per la regolarizzazione.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Roma (RM) - Via Gerano nn. 5-9, piano T-1-2-3	4275,93 mq	1.100,00 €/mq	€ 4.703.523,00	100,00%	€ 4.703.523,00
Valore di stima:					€ 4.703.523,00

Valore di stima: € 4.703.523,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%



Valore finale di stima: € 4.421.311,62

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 09/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pulcini Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita del 22/07/1998-Rep. 35238
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Licenza edilizia n.2026 del 22/12/1972 e progetto n. 29060 approvato il 18 maggio 1971
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Variante in corso d'opera 10-05-1973_prot.17608 _ Licenza n.1254-19-07-1974
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Richiesta variante 4-08-1980 -prot. 32545
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Richiesta variante 12-07-1982 -prot. 30358_Lic. 1682-c del 31-12-1988
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Richiesta variante prot. 19648 del 20-03-1989_Lic. 1364-del 5-10-1990
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Rinnovo Concessione n. 1364c_prot. 61601 del 28-10-1991
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessione n. 380062 del 17-10-2016
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 572376 del 27-04-2005
- ✓ N° 10 Altri allegati - Richiesta Municipio n.11082 del12-03-1998
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione catastale ed elenco formalità
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia Giurata arch. Mammuccari
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestazione rinnovo periodico antincendio
- ✓ N° 14 Altri allegati - Autorizzazione Regionale distribuzione farmaci
- ✓ N° 15 Altri allegati - Cert. europea controllo e sicurezza messa a terra
- ✓ N° 16 Altri allegati - Denuncia approvvigionamento idrico autonomo



- ✓ N° 17 Altri allegati - APE
- ✓ N° 18 Altri allegati - Impianto di depurazione
- ✓ N° 19 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 20 Altri allegati - Perizia privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Gerano nn. 5-9, piano T-1-2-3

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, su fabbricato industriale a (00156) Roma (RM) - Via Gerano nn. 5-9, piano terra, primo, secondo e terzo, di complessivi mq 4.275,93. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 293, p.la 168, Z.C. 6; Cat. D/7, R.C. € 39.690,00. Si precisa che sull'Atto di Pignoramento e sulla nota di trascrizione, sono indicati come beni oggetto di pignoramento oltre all'immobile censito al F. 293, p.la 168, anche gli immobili censiti con il medesimo foglio e particella ma aventi subalterni 41 e 137. Dalla visura storica catastale, emerge che questi subalterni non sono presenti in banca dati e non compaiono neanche sull'atto di provenienza. L'immobile è stato costruito su un terreno acquistato dalla Società SAMIL S.r.l. sito in Roma all'altezza del Km 11,500 della via Tiburtina, Loc. Cavallari, della superficie di mq 10,050. Il complesso immobiliare è stato edificato e successivamente ampliato in forza di: - Licenza edilizia n.2026 del 22/12/1972 - progetto n. 29060 approvato il 18 maggio 1971; - Licenza n.1254 del 19 luglio 1974 - - Concessione Edilizia n. 1682/c del 31/12/1988; - Concessione Edilizia n. 1364/c del 05/10/1990; - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 380062 del 17/10/2016; - Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 572376 del 27/04/2005 non ancora rilasciata; - Pratica urbanistica n.11082 del 12/03/1998 IV Municipio di Roma. Con domanda prot. 29198/74 venne richiesta l'abitabilità ed in data 25/04/1976 venne rilasciato il certificato N.143. Sull'immobile sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli: - ISCRIZIONE del 26/11/2010 - Reg. Part.32392 - Reg. Gen. 142289 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; - ISCRIZIONE del 05/04/2016 - Reg. Part. 5924 Reg. Gen. 36491 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; - ISCRIZIONE del 05/04/2016 - Reg. Part. 5926 Reg. Gen. 36494 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; - ISCRIZIONE del 29/10/2018 - Reg. Part. 22835 Reg. Gen. 123875 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO; - TRASCRIZIONE del 15/09/2021 - Reg. Part. 81569 Reg. Gen. 117253 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. L'immobile è nella disponibilità della Società esecutata rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. **** Omissis **** nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 168, Zc. 6, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel: - Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività - art.51-52 e 53. Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT att. mun. V Tiburtino - Quarto S. Eusebio - Città da ristrutturare MUNICIPIO: IV -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Edizione 2021. Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.; Tav. C: Tessuto urbano Schema del Piano Regionale dei Parchi. Tav .D: 058091-P379 - accolta - parzialmente accolta con prescrizione. Carta della qualità: no; Rete ecologica: Rete Ecologica Poligono.790; Paesaggio agrario di Continuità: no

Prezzo base d'asta: € 4.421.311,62



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 924/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.421.311,62

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Gerano nn. 5-9, piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 168, Zc. 6, Categoria D7	Superficie	4275,93 mq
Stato conservativo:	Dalla Relazione tecnica estimativa giurata, redatta dall'arch. Licurgo Mammuccari del 23/06/2009, vengono individuate le destinazioni d'uso dell'immobile suddivise nei quattro piani - terra, primo, secondo e terzo - e le caratteristiche impiantistiche, verificate dalla sottoscritta in fase di sopralluogo coadiuvata dal Dott. **** Omissis ****. Il complesso immobiliare risulta così composto: - PIANO TERRA: Reception, portineria, centralino telefono, sala riunioni, sala conferenze, mensa, spogliatoi, bagni, archivio, sala medica, magazzino, laboratorio confezione prodotti, cella frigorifera, locale di vendita, laboratorio; - PIANO PRIMO: uffici, bagni, archivio, sala copie; -PIANO SECONDO: ufficio Presidente, ufficio Consigliere Delegato, uffici, bagni, archivio, sala copie. L'immobile, ristrutturato nella seconda metà dell'anno 1998 - come indicato sulla relazione giurata- è dotato dei seguenti impianti: - Impianto di allarme - attivo in tutto il magazzino con più sensori (microonde) ed in tutte le porte esterne, le finestre del piano terra e quelle lucifere del magazzino; installazione di 6 telecamere di cui 4 esterne che fanno vedere tutti i 4 lati dello Stabilimento e videoregistrano in caso di intrusione, 1 telecamera posta sul cancello principale ed 1 sul cancello pedonale, il tutto collegato con la Vigilanza via Radio e con la centrale dei Carabinieri; - Impianto di altoparlante per tutto lo stabilimento, uffici e magazzino per comunicazioni generali; - Impianto videocitofonico ai 2 cancelli su 2 postazioni: vigilanza e reception; - Impianto di registrazione del personale con tesserino magnetico e 2 orologi elettronici per la registrazione del personale; - Impianto di riscaldamento costituito da 2 caldaie a metano (la seconda caldaia a metano è a supporto della prima) con produzione di acqua calda sanitaria; - Impianto telefonico centrale a 30 linee (15 in uscita e 15 in entrata) tutte passanti e centralina di smistamento chiamate con circa 60 interni; - Impianto antincendio composto da 10 bocche antincendio con alimentazione esclusiva per l'antincendio di 2000 litri al minuto con rilevatori di fumo funzionanti in tutto il magazzino ed ex locale CED e chiusure tagliafuoco, per il quale esiste l'ATTESTAZIONE DI RINNOVO PERIODICO DI CONFORMITA' ANTINCENDIO, Rif. Prativa VV.F. n. 03018/NOM5 19356, che attesta l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la S.C.I.A. presentata il 23/01/2014 Prot. n. 0003665, relativa all'attività principale di deposito farmaceutico, con scadenza 24 gennaio 2024; - Impianto elettrico costituito da centrale ACEA da 11.000 Kilowatt dalla quale deriva la cabina dello stabilimento da 105 Kilowatt (trifase e neutro) e n. 10 dispersori a terra; - Impianto di ascensore funzionante che collega la zona del piano terra con i due piani superiori; - Cella frigorifera funzionante per mq 54 che può essere raddoppiata in quanto provvista di 2 motori; - Impianto di depurazione acqua; - Pozzo per l'irrigazione esterna del giardino con pompe funzionanti per il quale esiste la DENUNCIA DI APPROGGIONAMENTO IDRICO ASUTONOMO (art.7 L. 319/76, art. 10L. 650/79) inviata alla Provincia di Roma -Via IV Novembre n. 119/A - in data 26/09/2009 con la quale viene indicato che il pozzo è di tipo trivellato della profondità di 30 ml, munito di strumenti di misura; - Impianto elettrico esterno funzionante con crepuscolare. - N. 2 impianti centralizzati di aria calda e fredda per gli uffici e la mensa con i singoli fan coil per ogni ambiente per complessive 39 unità a regolazione singola elettronica (impianto Mitsubishi); - Mensa con cucina alimentata a metano, per 80 persone completamente arredata con frigoriferi e mobili scaldavivande tutto in acciaio; Il magazzino è riscaldato da impianto di riscaldamento ad aria calda collegato con la centrale termica. Ogni posto di lavoro è dotato di impianto di computer autonomo collegato con una unità centrale situata al piano primo. L'impianto fognario è strutturato in modo che le acque nere dopo il depuratore sono allacciate alla fognatura, che scarica nel fosso di Pratolungo. Nell'insieme il complesso immobiliare si trova in un buono stato di manutenzione. Si evidenziano solo alcuni punti sull'estradosso del solaio del secondo piano, deteriorati per la presenza di infiltrazioni d'acqua, provenienti dal terrazzo di copertura.		
Descrizione:	La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, su fabbricato industriale a (00156) Roma (RM) - Via Gerano nn. 5-9, piano terra, primo, secondo e terzo, di complessivi mq 4.275,93. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 293, p.lla 168, Z.C. 6; Cat. D/7, R.C. € 39.690,00. Si precisa che sull'Atto di Pignoramento e sulla nota di trascrizione, sono indicati come beni oggetto di pignoramento oltre all'immobile censito al F. 293, p.lla 168, anche gli immobili censiti con il medesimo foglio e particella ma aventi subalterni 41 e 137.		



	Dalla visura storica catastale, emerge che questi subalterni non sono presenti in banca dati e non compaiono neanche sull'atto di provenienza. L'immobile è stato costruito su un terreno acquistato dalla Società SAMIL S.r.l. sito in Roma all'altezza del Km 11,500 della via Tiburtina, Loc. Cavallari, della superficie di mq 10,050. Il complesso immobiliare è stato edificato e successivamente ampliato in forza di: - Licenza edilizia n.2026 del 22/12/1972 - progetto n. 29060 approvato il 18 maggio 1971; - Licenza n.1254 del 19 luglio 1974 - - Concessione Edilizia n. 1682/c del 31/12/1988; - Concessione Edilizia n. 1364/c del 05/10/1990; - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 380062 del 17/10/2016; - Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 572376 del 27/04/2005 non ancora rilasciata; - Pratica urbanistica n.11082 del 12/03/1998 IV Municipio di Roma. Con domanda prot. 29198/74 venne richiesta l'abitabilità ed in data 25/04/1976 venne rilasciato il certificato N.143. Sull'immobile sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli: - ISCRIZIONE del 26/11/2010 - Reg. Part.32392 - Reg. Gen. 142289 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; - ISCRIZIONE del 05/04/2016 - Reg. Part. 5924 Reg. Gen. 36491 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; - ISCRIZIONE del 05/04/2016 - Reg. Part. 5926 Reg. Gen. 36494 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; - ISCRIZIONE del 29/10/2018 - Reg. Part. 22835 Reg. Gen. 123875 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO; - TRASCRIZIONE del 15/09/2021 - Reg. Part. 81569 Reg. Gen. 117253 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. L'immobile è nella disponibilità della Società esecutata rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. **** Omissis **** nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità della Società esecutata rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. **** Omissis **** nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

