

TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 1047/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale:



Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2	18
Descrizione	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	23



Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	31
Riepilogo bando d'asta	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1047/2024 del R.G.E.	38
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 670.000,00	38
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 236.000,00	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	40
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Tensi 120, piano T.....	40
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Tensi 122, piano T.....	41



In data 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. 335 310 466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Tensi 120, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Tensi 122, piano T



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Tensi 120, piano T

DESCRIZIONE

Diritti di proprietà quote 1/1 di immobile a destinazione industriale sito in comune di Roma, con accesso in via Francesco Tensi 120, formato da due distinti fabbricati, uno ad uso deposito e uno ad uso ufficio oltre ad un'area scoperta ad uso esclusivo. Il fabbricato ad uso deposito, denominato catastalmente "Fabbricato A", è composto da due corpi di fabbrica principali ed un bagno con antibagno, mentre il fabbricato ad uso ufficio, denominato catastalmente "Fabbricato B", è composto da una area a d'uso ufficio formata da tre uffici, una sala d'attesa, un bagno, un antibagno, ed una area con ingresso autonomo adibita ad abitazione del custode formata una cucina, una area mensa, una camera da letto, una tettoia d'ingresso. L'immobile è individuato al NCEU del Comune di Roma Fg 999, part. 26, sub 1, graffata con part. 138, cat. D7. L'immobile nel suo insieme confina con Via Francesco Tensi, con l'immobile individuato al CT del Comune di Roma Fg 999 part. 898, con l'immobile individuato al NCEU del comune di Roma Fg 999 part. 26 sub 2 graffato con part. 139 e con l'immobile individuato al NCEU del comune di Roma Fg 999 part. 140, salvo se altri.

L'immobile si trova a Roma, in località "Torrenova" nel Municipio VI, nella parte Sud-Est della città, a pochi chilometri fuori dal Grande Raccordo Anulare, nei pressi dell'A1 Diramazione Roma Sud. La zona è ben servita dai mezzi pubblici con autobus di superficie, i servizi di maggior importanza sono disponibili nel quartiere stesso, e nei pressi si trovano anche il Policlinico di Tor Vergata e l'Università di Tor Vergata.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene potrebbe essere soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile nel suo insieme confina con Via Francesco Tensi, con l'immobile individuato al CT del Comune di Roma Fg 999 part. 898, con l'immobile individuato al NCEU del comune di Roma Fg 999 part. 26 sub 2 graffato con part. 139 e con l'immobile individuato al NCEU del comune di Roma Fg 999 part. 140, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio - fabbricato B	128,00 mq	157,00 mq	1	157,00 mq	2,90 m	T
Magazzino - fabbricato A	699,00 mq	735,00 mq	0,4	294,00 mq	0,00 m	T
area esterna - corte esclusiva	2755,00 mq	2755,00 mq	0,05	137,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				588,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				588,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. NB: per quanto riguarda il fabbricato B, è presente una zona coperta stamponata anteriore, priva di legittimità edilizia. La superficie della stessa è di mq 52,00 ma non viene calcolata nella consistenza del bene in vendita in quanto irregolare. Per quanto riguarda il fabbricato A, il locale secondario in lamiera è stato donato per una SU di 192 mq, mentre è stata realizzata una SU di 212,00 mq corrispondente a 216,00 mq lordi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/08/2001 al 22/02/2026	sede in), C.F. quote 1/1 diritto di piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 26, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 14.999,97 Piano T Graffato 138,139
Dal 23/02/2026 al 26/02/2026	sede in), C.F. quote 1/1 diritto di piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 26, Sub. 1, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 10.821,44 Piano T Graffato 138

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	999	26	1	6	D7				10.821,44€	T	138

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'edificio destinato ad uso ufficio (Fabbricato B) è in stato conservativo mediocre sia internamente che esternamente, dove presenta dei segni di ammaloramento degli intonaci sulle pareti e alcuni danni da infiltrazioni di acqua. Impianto elettrico ed idrico-sanitario funzionanti ma non certificati.

L'edificio destinato ad uso deposito (Fabbricato A) è in stato di conservazione mediocre, con danni superficiali ai rivestimenti esterni ed interni delle pareti come il distacco di intonaci e ruggine nei pannelli metallici di copertura della sezione prefabbricata. Ammaloramenti diffusi presenti anche sulla struttura in legno che funge da solaio nella porzione di fabbricato di maggiori dimensioni.

PARTI COMUNI

Non presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono noti servitù, livello, censo, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio destinato ad uso ufficio (Fabbricato B) è in struttura mista costituita da muratura in blocchetti di tufo e pilastri in cls armato. Le parti orizzontali sono invece costituite da un solaio prefabbricato in latero cemento. La copertura a falde inclinate è rivestita in lamiera metallica. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Presenti impianto idrico-sanitario ed elettrico, così come diverse unità di condizionamento (split). Le pavimentazioni interne sono in gres, infissi esterni in alluminio con vetro singolo.

La porzione di dimensioni inferiori dell'edificio destinato ad uso deposito (Fabbricato A) ha la parte in elevazione del piano terreno costituita da struttura tralicciata metallica, rivestita di lamiera metallica.

La porzione principale dell'edificio ha struttura portante in muratura, copertura con struttura lignea e tiranti metallici. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate (in pessimo stato). Gli impianti sono molto datati e privi di certificazioni. La copertura del tetto potrebbe contenere amianto, non è possibile distinguere se sia stata realizzata in eternit oppure in fibro cemento o materiali similari. La pavimentazione interna è in massetto cementizio. Gli infissi esterni sono in metallo con vetro singolo.

I servizi igienici rivestiti in gres porcellanato.

La porzione di lotto scoperta (corte esclusiva) consiste in una superficie asfaltata.

L'immobile risulta libero da persone e cose

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1997 al 08/09/2025	sede in , C.F. , per quote 1/1 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Talice Paolo	16/09/1997	38528	4932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/11/1997	75136	44459
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	25/09/1997	1868	1

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a Roma 1 il 10/07/2002
Reg. gen. 78135 - Reg. part. 20719
Quota: 1/1
Importo: € 3.960.000,00
A favore di Veneto Banca Soc. Coop. per azioni a r.l.
Contro
Capitale: € 2.200.000,00
Rogante: Marchio Andrea
Data: 26/06/2002
N° repertorio: 15792

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -in data 14 novembre 2013 ai nn. 110667/15393 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione mutuo. -in data 16 giugno 2022 ai nn. 79839/15894 di rettifica. -in data 13 marzo 2008 al n. 8784 di annotazione ad iscrizione proroga mutuo.

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 16/06/2022

Reg. gen. 79839 - Reg. part. 15894

Quota: 1/1

Importo: € 3.960.000,00

A favore di Veneto Banca Soc. Coop. per azioni a r.l., AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro

Capitale: € 2.200.000,00

Note: -in rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio del Registro di Roma 1 il 10 luglio 2002 al numero generale 78135 e al numero particolare 20719 ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -in data 24 agosto 2022 ai nn. 115757/23279 di rettifica

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 24/08/2022

Reg. gen. 115757 - Reg. part. 23279

Quota: 1/1

Importo: € 3.960.000,00

A favore di Veneto Banca Soc. Coop. per azioni a r.l., Ampre s.r.l.

Contro

Capitale: € 2.200.000,00

Rogante: Marchio Andrea

Note: in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro Roma 1 il 16 giugno 2022 al numero generale 79839 e al numero particolare 15894 ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 25/10/2024

Reg. gen. 129096 - Reg. part. 96084

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento: -in data 30 ottobre 2024 ai nn. 131281/97765 di rettifica

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 30/10/2024

Reg. gen. 131281 - Reg. part. 97765

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Roma 1 il 25 ottobre 2024 al numero generale 129096 e al numero particolare 96084 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

Altre Trascrizioni

Atto d'obbligo Notaio Marcello Cavicchioni di Palombara Sabina del 28/06/1957, registrato il 4/07/1957 al n. 8 vol. 32 Atti Privati. Con il suddetto atto la Signora i, proprietaria del terreno sito in Roma in località Carcaricola della superficie di mq 5.500,00 riportato in catasto Sezione C, foglio 999, con parte del mappale 5, ed indicato con perimetro rosso nella pianta allegata sotto la lettera A all'atto in trascrizione, avendo presentato il 14 dicembre 1956 numero 38388 di protocollo un progetto per la costruzione di villino sul terreno stesso, e desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma per il rilascio della licenza di costruzione, si è impegnata per sé, suoi eredi ed aventi causa, a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 5.500,00 sopra descritto al servizio della progettata costruzione ed inoltre si è obbligata a costruire, pavimentare, illuminare, sistemare e mantenere in buono stato la strada di accesso al costruendo edificio secondo le prescrizioni del Comune di Roma relative al sistema di pavimentazione ed illuminazione, al deflusso delle acque ed allo smaltimento delle immondizie. Qualora in avvenire il Comune di Roma intendesse procedere alla sistemazione stradale dei pubblici servizi della zona, la Signora per sé suoi eredi ed aventi causa, si è impegnata a contribuire nella misura dell' 80% alle spese relative sostenute dal Comune di Roma unicamente al tratto fronteggiante la proprietà. Non ottemperando, essa comparente agli impegni come sopra assunti verso il Comune di Roma e che graveranno come onere reale sulla proprietà, sarà in facoltà del Comune di Roma di provvedere a quanto forma oggetto dell'atto stesso, rivalendosi delle spese incontrate contro di essa comparente, suoi eredi ed aventi causa. Le obbligazioni suddette non potranno essere modificate o cancellate senza il benestare del Comune di Roma.

Il giorno 21/03/2005, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, comunicava che il prefetto della Provincia di Roma con ordinanza n. 1205/2002/489/2002 SETT.1/B in data 8 agosto 2002 ha disposto l'esecuzione del piano di espropriazione connesso con i lavori di intervento 1. svincolo di collegamento "Romanina - Tor Vergata" e viabilità complementare ai sensi dell'art. 19 della legge 25/8/1856 n. 2359. In essa sono compresi i seguenti fondi con relative indennità: Foglio 999 partt. 26, 43, 44; mq esproprio rispettivamente per ogni particella: mq 185,00; mq 1100,00; mq 590,00. Indennità di esproprio dell'area pertinenziale di proprietà di di mq 1875,00 complessivi uguale a € 37.766,25 ; ad essa va sommata l'indennità di occupazione temporanea, pari a 1/144 dell'indennità di espropriazione per ogni mese o frazione di mese di occupazione, relativa all'area occupata di mq 2040,00 con lo stato di consistenza all'atto dell'immissione in possesso giusta art. 20 Legge 22 ottobre 1971 n. 865, calcolata fino a luglio/2001 ; soprassuoli ; per un ammontare di € 6.562,94. Totale indennità € 44.329,19. ...omissis...

Successivamente in data 13/10/2014 veniva stipulato il verbale di accordo amichevole sull'ammontare delle indennità di esproprio concluso tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Provveditorato Generale alle OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna e la Ditta proprietaria riferito alla proprietà immobiliare in Comune di Roma riportata al Catasto Terreni del Comune di Roma Foglio 999 Partt. 26, 43, 44 in qualità di area di terreno e fabbricati con superficie in esproprio di mq 1.875,00. Totale complessivo dell'indennità di esproprio fissato in € € 44.329,19. ...omissis...

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente l'immobile ricade in 2 distinte zone:

1) Sistema insediativo - Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita - NTA Art. 65

2) Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Strumento di Attuazione: Zona O, Denominazione: ZO 59 Tor Vergata-Passo Lombardo - NTA Art. 62.

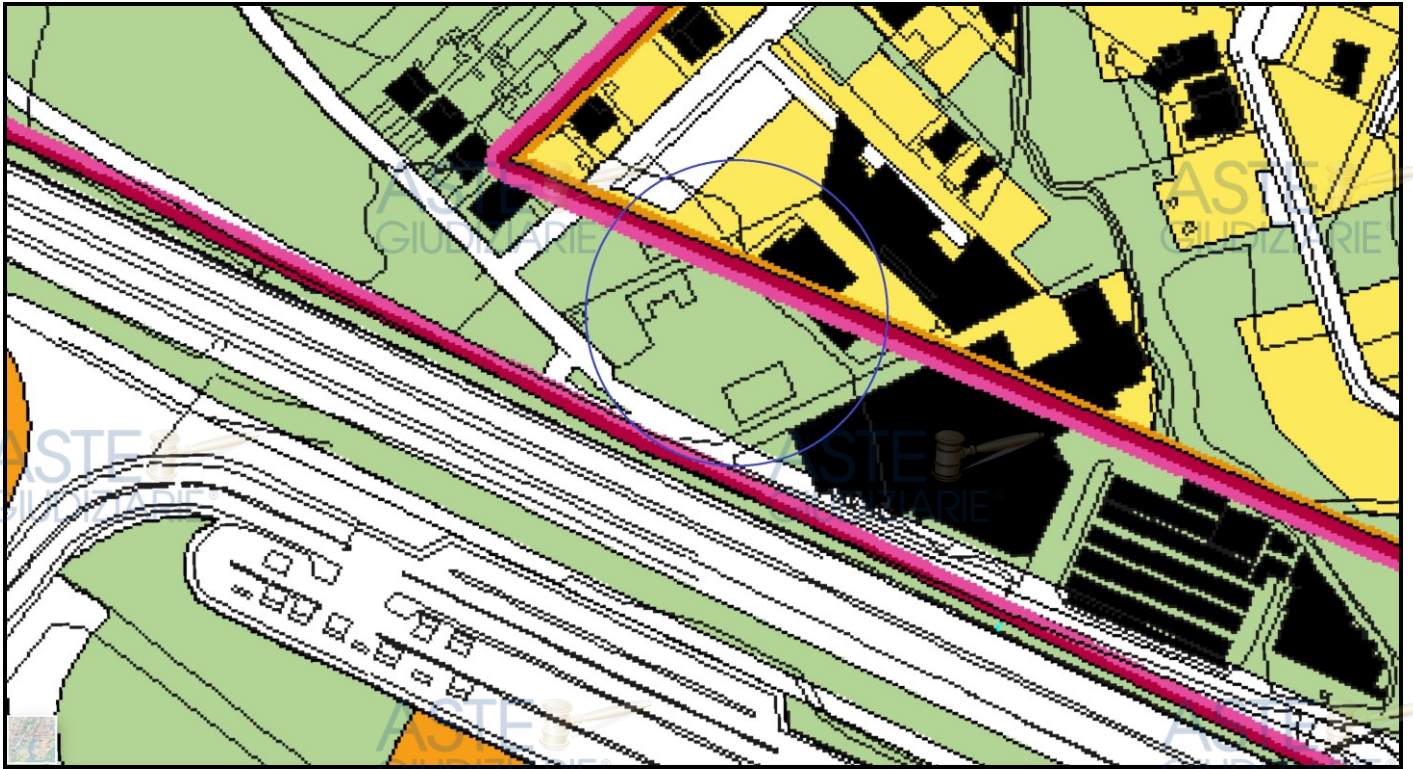
rete ecologica: nulla
carta per la qualità: nulla
PTPR

Tav A : paesaggio degli insediamenti urbani - coste marine, lacuali, corsi d'acqua.

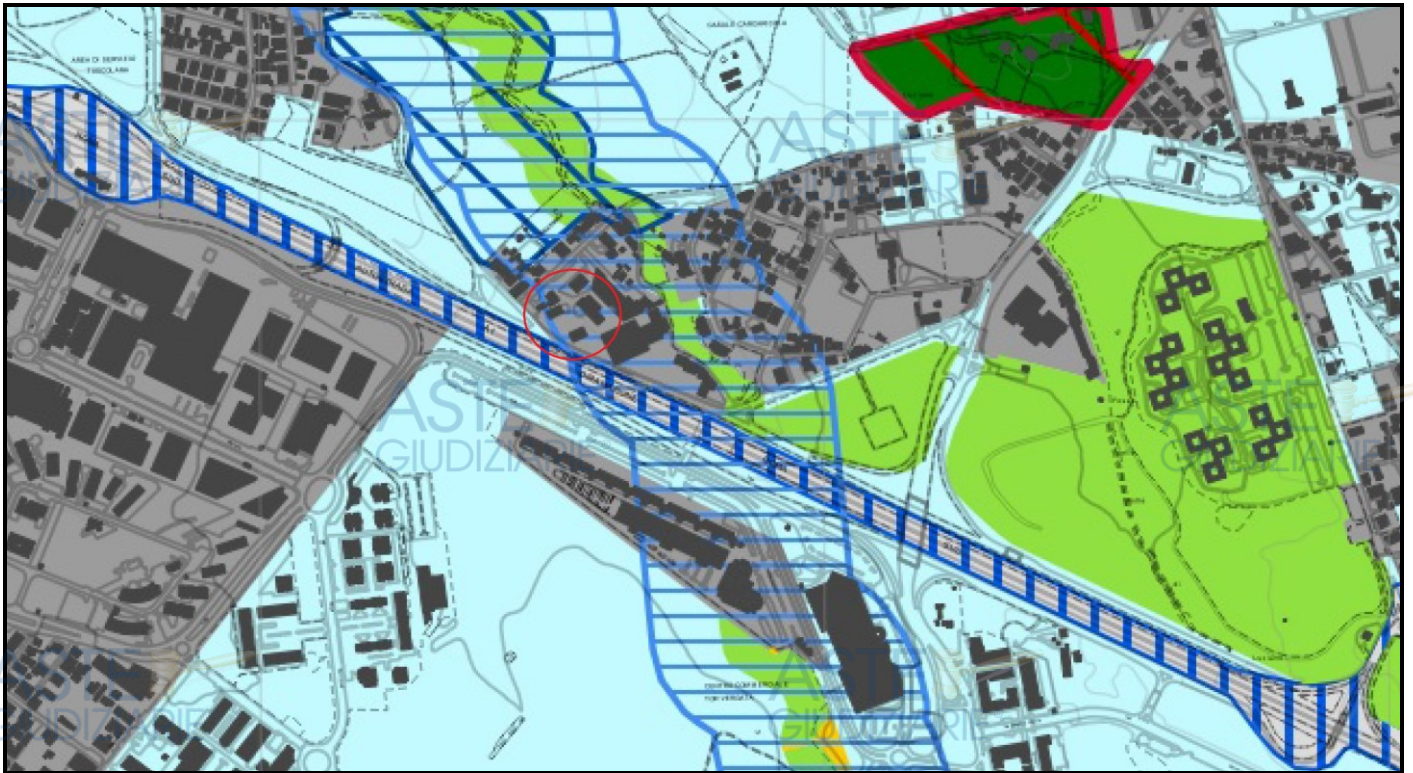
Tav B : aree urbanizzate del PTPR - protezione dei fiumi , torrenti, corsi d'acqua - aree tutelate per legge art. 134 co.l lett. b) e art. 142 co. l DLgsvo 42/2004 art. 36.

Tav C : tessuto urbano - protezione dei fiumi , torrenti, corsi d'acqua - ambiti prioritari per i progetti di

conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale art. 143 DLgsvo 42/2004 art. Artt. 31 bis e 16 LR 24/1998 percorsi panoramici.

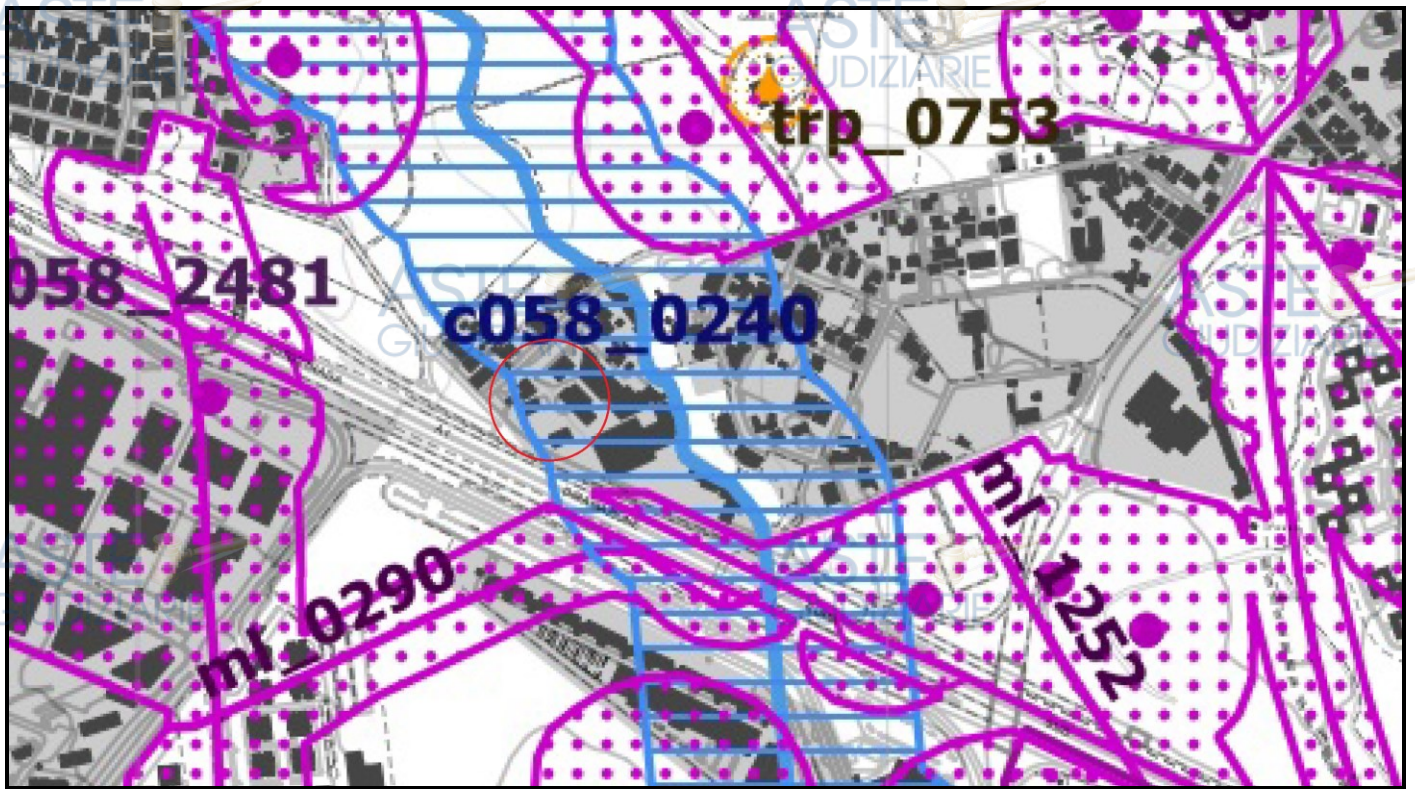


PRG vigente- stralcio



PTPR Tav A - stralcio





PTPR Tav B – stralcio



PTPR Tav C – stralcio



1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.
5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.
7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.
8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.
9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Art. 65. Centralità metropolitane e urbane

1. Le Centralità metropolitane e urbane sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfo-tipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale. Esse riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di



identità sociale e storica, e da una alta potenzialità alla trasformazione; tali elementi concorrono ad individuare per le Centralità un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione metropolitana prevista dal PRG.

2. Le Centralità metropolitane e urbane sono individuate da un perimetro riportato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000; tale perimetro contiene tutti gli immobili la cui trasformazione, riuso o riqualificazione concorre a definire il ruolo di centralità; la zonizzazione interna a tali perimetri ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dello strumento attuativo. Le Centralità si attuano mediante Progetto urbano esteso all'intero perimetro; ai sensi dell'art. 15, comma 5, il Progetto urbano interviene anche all'esterno del perimetro ai fini della connessione con il sistema della mobilità e dell'integrazione con il contesto locale.

3. Ai fini dell'attuazione le Centralità metropolitane e urbane sono suddivise in Centralità a pianificazione definita e Centralità da pianificare, come evidenziato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000: le prime riguardano ambiti per i quali sono stati già approvati o sono in corso di approvazione strumenti urbanistici esecutivi e programmi d'intervento; le seconde riguardano ambiti da sottoporre a pianificazione esecutiva con la procedura del Progetto urbano di cui all'art. 15, nel rispetto del presente articolo.

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

5. Alle Centralità da pianificare appartengono: Santa Maria della Pietà, Torre Spaccata, Ponte Mammolo, Acilia-Madonna, Anagnina-Romanina, Saxa Rubra, Cesano, La Storta. La loro attuazione è regolata da quanto prescritto nei commi successivi e dalle "Schede delle Centralità metropolitane e urbane" raccolte nell'Appendice 2 alle presenti NTA. Sono ammessi interventi di categoria NIU e, nel caso di Santa Maria della Pietà, interventi di categoria RC.

6. Nelle Schede di cui al comma 5, sono indicate le quantità complessivamente edificabili in ogni Centralità, distinguendo, ai sensi dell'art. 18, tra la quota riservata alla proprietà, valutata in relazione alla disciplina urbanistica pre-vigente, e quella da mettere a disposizione del Comune (nelle schede: "SUL pubblica") che dovrà utilizzarla prioritariamente per gli obiettivi di cui al comma 1.

7. Ai sensi e per gli effetti del comma 6 e dell'art. 20, comma 1, l'indice di quantificazione della SUL privata, per la parte eccedente l'indice di 0,1156 mq/mq, è soggetta al contributo straordinario di cui all'art. 20.

8. La SUL indicata nelle Schede deve intendersi aggiuntiva rispetto a eventuali edifici esistenti o abilitati al momento dell'adozione del presente PRG. Ai fini di una più organica progettazione delle Centralità, agli edifici esistenti possono essere applicati gli incentivi per il rinnovo edilizio di cui all'art. 21; fino all'approvazione del Progetto urbano, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, senza cambio di destinazione d'uso. Nelle Schede sono altresì specificate le destinazioni d'uso ammesse e il relativo mix funzionale.

9. Ai sensi dell'art. 13, commi 11 e 12, e dell'art. 99, l'attuazione delle Centralità metropolitane e urbane è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture ferroviarie (linee metropolitane, altri sistemi in sede propria) previste dal PRG.

10. Con apposita deliberazione consiliare o nell'ambito degli atti di indirizzo e programmazione di cui all'art. 13, comma 3, e al fine di garantire la fattibilità economico-finanziaria delle Centralità, il Comune stabilisce i criteri di quantificazione del concorso finanziario dei soggetti titolari della SUL privata alla realizzazione delle connessioni esterne, con particolare riguardo a quelle trasportistiche, anche in eccedenza a quanto previsto dall'art. 13, comma 13; tale concorso finanziario è commisurato al valore immobiliare conseguibile, senza pregiudizio per il necessario equilibrio economico-finanziario dell'investimento privato. Per le stesse finalità, il Comune, dedotto il concorso privato, destina prioritariamente al finanziamento delle infrastrutture della Centralità gli eventuali proventi derivanti dall'assegnazione della SUL acquisita alla sua disponibilità ai sensi del comma 6, ivi compresi gli oneri di urbanizzazione corrisposti dai soggetti assegnatari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

L'immobile fu inizialmente autorizzato con Licenza edilizia n. 1008/A.R. del 6/08/1957 progetto prot. 39388/1956 per la realizzazione di n. 2 capannoni ad uso industriale con annessa abitazione.

Successivamente, per difformità rispetto al titolo edilizio originario, furono presentate due pratiche di condono edilizio:

1) Pratica di condono Prot. 86/000205791/001 del 04/10/1986 ai sensi della L.47/85 e rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 295881 del 26/03/2003 (per la porzione di fabbricato in adiacenza al Fabbricato A).

Da scheda urbanistica e dei vincoli risulta l'assenza di vincoli in zona di PRG O2.

La perizia giurata del 18/11/1986 riporta le dimensioni del fabbricato oggetto di condono: il fabbricato B (commerciale), realizzato in assenza di licenza edilizia, con volume di mc 458,00 e superficie di mq 192,00.

La perizia tecnica del 14/11/1986 dichiarava che il fabbricato commerciale fu stato costruito intorno all'anno 1980. Dalla stessa perizia il fabbricato non risultava collaudabile causa ristrutturazione in corso a seguito del crollo di una parte del solaio causata da neve.

Da domanda di condono dichiara una superficie di mq 192,00 e un volume di mc 600,00 (per il corpo di fabbricato adiacente al fabbricato A - NB: nella relazione al condono viene indicato erroneamente B).

La concessione in sanatoria n. 295881, rilasciata il 26/03/2003 riportava quanto segue:

"vista la domanda presentata da ... omissis... Registrata il 26/03/1986 al n. di prot. 86/000205791/001 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso commerciale di mq 192,00 sull'immobile sito in Roma Via Francesco Tensi SNC ...omissis... rilascia la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 98134/2000. La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: Commerciale - mq 192,00 ...omissis..."

2) Pratica di condono Prot. 86/000205791/002 del 04/10/1986 - rilasciata concessione in sanatoria n. 298140 del 5/05/2003 ai sensi della L. 47/85 - (Fabbricato B).

Da scheda urbanistica e dei vincoli risulta l'assenza di vincoli in zona di PRG O2.

La perizia giurata del 18/11/1986 riporta le dimensioni del fabbricato oggetto di condono: il fabbricato A (ufficio) , realizzato in difformità alla licenza edilizia n. 1008/AR del 1956 con volume di mc 617,00 e superficie di mq 128,00.

La perizia tecnica del 18/11/1986 dichiarava il fabbricato ad uso ufficio staticamente idoneo, e che il fabbricato fu realizzato nell'anno 1963, con una superficie di mq 128,00 e un volume di mc 430,00.

La concessione in sanatoria n. 298140, rilasciata il 05/05/2003 riporta quanto segue:

"vista la domanda presentata da ... omissis... Registrata il 26/03/1986 al n. di prot. 86/000205791/002 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso Ufficio di mq 128,00 sull'immobile sito in Roma Via Francesco Tensi SNC ...omissis... rilascia ... la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 98134/2000. La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: Commerciale - mq 192,00 ...omissis..."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Per quanto riguarda il fabbricato B, è presente una zona coperta stamponata anteriore, priva di legittimità edilizia. La superficie della stessa è di mq 52,00 e non verrà calcolata nella consistenza del bene in vendita in quanto irregolare. Internamente l'immobile ha subito delle variazioni planimetriche che non sono state oggetto di autorizzazioni. Sono inoltre presenti lievi difformità di sagoma e prospetto. La copertura del fabbricato doveva essere realizzata piana, mentre attualmente è presente una copertura a falde inclinate, realizzata senza titolo. Essendo la falda un elemento strutturale realizzato senza titolo, non è sanabile. Per questo dovrà essere rimosso e ripristinato il tetto piano come da condono. E' presente altresì un piccolo locale in aderenza, anch'esso abusivo e da rimuovere. Il resto è sanabile con una pratica ai sensi dell'Art. 36 oppure Art. 36bis del DPRR 380/01 e successiva variazione catastale con pratica DOCFA.

Per quanto riguarda il fabbricato A, il locale secondario in lamiera è stato condonato per una SU di 192 mq, mentre è stata realizzata una SU di 212,00 mq corrispondente a 216,00 mq lordi. Questa porzione del fabbricato (corpo di fabbrica), aggiunta successivamente al progetto di licenza era prevista distaccata dal fabbricato principale mentre attualmente è in aderenza, da questo deriva probabilmente la superficie aggiuntiva. Questa superficie aggiuntiva non può essere sanata per cui è solo possibile ridurla ripristinando lo stato legittimato (condono), distanziando nuovamente i due corpi di fabbrica stamponandoli lungo la linea di aderenza e riducendo parte della falda, per riportarli come da grafico di condono. Nel corpo di fabbrica principale, internamente l'immobile ha subito delle variazioni planimetriche inclusa la realizzazione del bagno, che non sono state oggetto di autorizzazioni. Sono presenti lievi difformità di sagoma e prospetto. Per quanto riguarda le altezze interne sono lievemente difformi dal progetto (lieve incremento di altezza della parte bassa della falda), ma è da considerare che il grafico approvato non era quotato ed in ogni caso le difformità citate rientrano nelle cd tolleranze costruttive. Il resto è sanabile con una pratica ai sensi dell'Art. 36 oppure Art. 36bis del DPRR 380/01 e successiva variazione catastale con pratica DOCFA. Da quanto è stato riferito allo scrivente esperto dal conduttore del lotto n.2, l'immobile (lotto 2) sarebbe privo di un proprio allaccio alla fogna comunale e scaricherebbe in fossa biologica ubicata all' interno del lotto 1 ed in comune con l'immobile di cui al lotto 1. Anche l'adduzione idrica del lotto 2 sarebbe in comune con quella del lotto 1, attraverso un unico contatore idrico, quindi utenza unica. Lo scrivente Esperto non ha potuto verificare la natura dello scarico/allaccio fognario dei 2 lotti né tantomeno la regolarità degli stessi-

Applicabilità Art. 40 L. 47/85:

premessa:

Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47/85 e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile "purché il credito per il quale si procede (o insinuato al passivo) sia sorto anteriormente all'entrata in vigore della Legge n. 47 del 1985, a prescindere dalla data delle successive sue modificazioni" (Cass. 26/02/2009, n. 4640). Si fa riferimento all'ultimo comma dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47 - aggiunto dall'art. 8-bis, comma 4, del D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito con modificazioni dalla L. 21 giugno 1985, n. 298 e, successivamente, sostituito dall'articolo 7, comma 2, del D.L. 12 gennaio 1988, n. 2, convertito con modificazioni dalla L. 13 marzo 1988, n. 68, che prevede che *"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*). Va però tenuto presente che l'ultima legge che s'è occupata del condono edilizio, il decreto legge n. 269/03, convertito in legge n. 326/03, all'art. 32, venticinquesimo comma, ha previsto che: "Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato

ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi". (La Corte costituzionale, con sentenza 28 giugno 2004, n. 196 ha dichiarato l'illegittimità del presente comma, nel testo originario e in quello risultante dalla legge di conversione n. 326 del 2003, nella parte in cui non prevede che la legge regionale di cui al comma 26 possa determinare limiti volumetrici inferiori a quelli ivi indicati). Da tanto si è dedotto che, poiché l'art. 40 della legge n. 47 del 1985 è inserito nel capo IV, condizione per la sanatoria è che le ragioni del credito per le quali si procede (ossia il credito del pignorante o alcuni di quelli insinuati al fallimento) siano precedenti all'entrata in vigore di questa ella legge sull'ultimo condono del 2003.

tutto ciò premesso:

se è vero che le ragioni del credito sono sicuramente antecedenti almeno all'ultimo condono edilizio del 2003, lo scrivente non è in grado di conoscere l'epoca esatta degli abusi successivi ai titoli edilizi citati, per cui nella presente perizia non si fa riferimento alla possibilità di percorrere la riapertura dei termini del condono edilizio ai sensi dell'art. 40 L. 47/85. Sono altresì da considerare, per la condonabilità eventuale, i vincoli presenti nell'area.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è costituito alcun condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Tensi 122, piano T

DESCRIZIONE

Diritti di proprietà quote 1/1 di immobile a destinazione industriale sito in comune di Roma, con accesso in via Francesco Tensi 122, formato da un fabbricato ad uso deposito oltre ad un'area scoperta ad uso esclusivo. Il fabbricato ad uso deposito, denominato catastalmente "Fabbricato C", è composto da un locale principale, locale ufficio, bagno con antibagno e una zona soppalco composta da due locali. L'immobile è individuato al NCEU del Comune di Roma Fg 999, part. 26, sub 2, graffato part. 139, catD7, Via Francesco Tensi 122, piano T. L'immobile confina con Via Francesco Tensi, con l'immobile individuato al NCEU del Comune di Roma Fg 999 part. 38 graffata con part. 818 e con l'immobile individuato al NCEU del comune di Roma Fg 999 part. 26 sub 1 graffato con part 138, salvo se altri.

L'immobile si trova a Roma, in località "Torrenova" nel Municipio VI, nella parte Sud-Est della città, a pochi chilometri fuori dal Grande Raccordo Anulare, nei pressi dell'A1 Diramazione Roma Sud. La zona è ben servita dai mezzi pubblici con autobus di superficie, i servizi di maggior importanza sono disponibili nel quartiere stesso, e nei pressi si trovano anche il Policlinico di Tor Vergata e l'Università di Tor Vergata.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene potrebbe essere soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con Via Francesco Tensi, con l'immobile individuato al NCEU del Comune di Roma Fg 999 part. 38 graffata con part. 818 e con l'immobile individuato al NCEU del comune di Roma Fg 999 part. 26 sub 1 graffato con part 138, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino - fabbricato C	197,00 mq	206,00 mq	0,4	82,40 mq	0,00 m	T
area esterna - corte esclusiva	2755,00 mq	2108,00 mq	0,05	105,40 mq	0,00 m	T
Ufficio	26,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				217,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				217,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. NB: son presenti nel lotto alcuni manufatti prefabbricati, non regolari, che non vengono calcolati nella consistenza del bene in vendita. E' altresì presente una zona soppalco, priva di titolo edilizio, di circa 30 mq, che non viene considerata nel calcolo della consistenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/08/2001 al 22/02/2026	sede in, C.F. quote 1/1 diritto di piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 26, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 14.999,97 Piano T Graffato 138,139
Dal 23/02/2026 al 26/02/2026	sede in), C.F. quote 1/1 diritto di piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 999, Part. 26, Sub. 2, Zc. 006 Categoria D7 Rendita € 3.834,04 Piano T Graffato 139



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	999	26	2	6	D7				3834,04 €	T	139	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'edificio destinato ad uso deposito è in stato di conservazione mediocre, con danni superficiali ai rivestimenti esterni ed interni delle pareti. Gli impianti sono molto datati e privi di certificazioni. La copertura del tetto potrebbe contenere amianto, non è possibile distinguere se sia stata realizzata in eternit oppure in fibro cemento o materiali simili. Gli infissi esterni sono in pessimo stato manutentivo.

La porzione di lotto scoperta che consiste in una superficie asfaltata è usurata ma non presenta particolari irregolarità tali da compromettere lo spostamento di veicoli o persone.

PARTI COMUNI

Non presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono noti servitù, livello, censo, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio destinato ad uso deposito ha struttura portante in muratura, copertura con struttura lignea e tiranti metallici. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate (in pessimo stato). Gli impianti sono molto datati e privi di certificazioni. La copertura del tetto potrebbe contenere amianto, non è possibile distinguere se sia stata realizzata in eternit oppure in fibro cemento o materiali simili. La pavimentazione interna è in massetto cementizio. Gli infissi esterni sono in metallo con vetro singolo.

I servizi igienici rivestiti in gres porcellanato.

La porzione di lotto scoperta (corte esclusiva) consiste in una superficie asfaltata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



Contratto di locazione con durata dal 02/05/2005 al 01/05/2011. Data di stipula 02/05/2005, rinnovo ogni sei anni. Il contratto è stato registrato il 19/05/2005 al n. 2415, serie 3T, per la durata di anni sei più sei a decorrere dal 02/05/2005, rinnovato automaticamente sino al 01/05/2029.

- Scadenza contratto: 01/05/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.812,19 oltre IVA

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1997 al 08/09/2025	sede in , C.F. , per quote 1/1 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Talice Paolo	16/09/1997	38528	4932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/11/1997	75136	44459
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	25/09/1997	1868	1		

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a Roma 1 il 10/07/2002
Reg. gen. 78135 - Reg. part. 20719
Quota: 1/1
Importo: € 3.960.000,00
A favore di Veneto Banca Soc. Coop. per azioni a r.l.
Contro

Capitale: € 2.200.000,00

Rogante: Marchio Andrea

Data: 26/06/2002

N° repertorio: 15792

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -in data 14 novembre 2013 ai nn. 110667/15393 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione mutuo. -in data 16 giugno 2022 ai nn. 79839/15894 di rettifica. -in data 13 marzo 2008 al n. 8784 di annotazione ad iscrizione proroga mutuo.

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 16/06/2022

Reg. gen. 79839 - Reg. part. 15894

Quota: 1/1

Importo: € 3.960.000,00

A favore di Veneto Banca Soc. Coop. per azioni a r.l., AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro

Capitale: € 2.200.000,00

Note: -in rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio del Registro di Roma 1 il 10 luglio 2002 al numero generale 78135 e al numero particolare 20719 ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -in data 24 agosto 2022 ai nn. 115757/23279 di rettifica

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 24/08/2022

Reg. gen. 115757 - Reg. part. 23279

Quota: 1/1

Importo: € 3.960.000,00

A favore di Veneto Banca Soc. Coop. per azioni a r.l., Ampre s.r.l.

Contro

Capitale: € 2.200.000,00

Rogante: Marchio Andrea

Note: in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro Roma 1 il 16 giugno 2022 al numero generale 79839 e al numero particolare 15894 ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 25/10/2024

Reg. gen. 129096 - Reg. part. 96084

Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro

Note: A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento: -in data 30 ottobre 2024 ai nn. 131281/97765 di rettifica

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 30/10/2024

Reg. gen. 131281 - Reg. part. 97765

Quota: 1/1

A favore di Ampre s.r.l.

Contro

Note: Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Roma 1 il 25 ottobre 2024 al numero generale 129096 e al numero particolare 96084 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.



Altre Trascrizioni

Atto d'obbligo Notaio Marcello Cavicchioni di Palombara Sabina del 28/06/1957, registrato il 4/07/1957 al n. 8 vol. 32 Atti Privati. Con il suddetto atto la Signora proprietaria del terreno sito in Roma in località Carcaricola della superficie di mq 5.500,00 riportato in catasto Sezione C, foglio 999, con parte del mappale 5, ed indicato con perimetro rosso nella pianta allegata sotto la lettera A all'atto in trascrizione, avendo presentato il 14 dicembre 1956 numero 38388 di protocollo un progetto per la costruzione di villino sul terreno stesso, e desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma per il rilascio della licenza di costruzione, si è impegnata per sé, suoi eredi ed aventi causa, a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 5.500,00 sopra descritto al servizio della progettata costruzione ed inoltre si è obbligata a costruire, pavimentare, illuminare, sistemare e mantenere in buono stato la strada di accesso al costruendo edificio secondo le prescrizioni del Comune di Roma relative al sistema di pavimentazione ed illuminazione, al deflusso delle acque ed allo smaltimento delle immondizie. Qualora in avvenire il Comune di Roma intendesse procedere alla sistemazione stradale dei pubblici servizi della zona, la Signora per sé suoi eredi ed aventi causa, si è impegnata a contribuire nella misura dell' 80% alle spese relative sostenute dal Comune di Roma unicamente al tratto fronteggiante la proprietà. Non ottemperando, essa comparente agli impegni come sopra assunti verso il Comune di Roma e che graveranno come onere reale sulla proprietà, sarà in facoltà del Comune di Roma di provvedere a quanto forma oggetto dell'atto stesso, rivalendosi delle spese incontrate contro di essa comparente, suoi eredi ed aventi causa. Le obbligazioni suddette non potranno essere modificate o cancellate senza il benestare del Comune di Roma.

Il giorno 21/03/2005, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, comunicava che il prefetto della Provincia di Roma con ordinanza n. 1205/2002/489/2002 SETT.1/B in data 8 agosto 2002 ha disposto l'esecuzione del piano di espropriazione connesso con i lavori di intervento 1. svincolo di collegamento "Romanina - Tor Vergata" e viabilità complementare ai sensi dell'art. 19 della legge 25/8/1856 n. 2359. In essa sono compresi i seguenti fondi con relative indennità: Foglio 999 partt. 26, 43, 44; mq esproprio rispettivamente per ogni particella: mq 185,00 ; mq 1100,00 ; mq 590,00. Indennità di esproprio dell'area pertinenziale di proprietà di mq 1875,00 complessivi uguale a € 37.766,25 ; ad essa va sommata l'indennità di occupazione temporanea, pari a 1/144 dell'indennità di espropriazione per ogni mese o frazione di mese di occupazione, relativa all'area occupata di mq 2040,00 con lo stato di consistenza all'atto dell'immissione in possesso giusta art. 20 Legge 22 ottobre 1971 n. 865, calcolata fino a luglio/2001 ; soprassuoli ; per un ammontare di € 6.562,94. Totale indennità € 44.329,19. ...omissis... Successivamente in data 13/10/2014 veniva stipulato il verbale di accordo amichevole sull'ammontare delle indennità di esproprio concluso tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Provveditorato Generale alle OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna e la Ditta proprietaria riferito alla proprietà immobiliare in Comune di Roma riportata al Catasto Terreni del Comune di Roma Foglio 999 Partt. 26, 43, 44 in qualità di area di terreno e fabbricati con superficie in esproprio di mq 1.875,00. Totale complessivo dell'indennità di esproprio fissato in € € 44.329,19. ...omissis...

NORMATIVA URBANISTICA

vedere quanto scritto per il bene n.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

L'immobile fu inizialmente autorizzato con Licenza edilizia n. 1008/A.R. del 6/08/1957 progetto progetto prot. 39388/1956 per la realizzazione di n. 2 capannoni ad uso industriale con annessa abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Per quanto riguarda il fabbricato C, internamente l'immobile ha subito delle variazioni planimetriche rispetto al progetto approvato, inclusa la realizzazione di un soppalco praticabile non autorizzato. Al piano terra è stata invece realizzata una zona uffici e servizi con scala che porta al soppalco. Esternamente, sulla corte esclusiva, sono presenti alcune superfetazioni e anche 2 locali prefabbricati non autorizzati. Sono presenti inoltre difformità di sagoma e prospetto. Per quanto riguarda le altezze interne sono lievemente difformi dal progetto (lieve incremento di altezza della parte bassa della falda), ma è da considerare che il grafico approvato non era quotato e in ogni caso rientra nelle cd tolleranza costruttive.

Il soppalco non è regolarizzabile e va demolito, mentre il resto è sanabile con una pratica ai sensi dell'Art. 36 oppure Art. 36bis del DPRR 380/01 e successiva variazione catastale con pratica DOCFA.

Da quanto è stato riferito allo scrivente esperto dal conduttore del lotto n.2, l'immobile (lotto 2) sarebbe privo di un proprio allaccio alla fogna comunale e scaricherebbe in fossa biologica ubicata all' interno del lotto 1 ed in comune con l'immobile di cui al lotto 1. Anche l'adduzione idrica del lotto 2 sarebbe in comune con quella del lotto 1, attraverso un unico contatore idrico, quindi utenza unica. Lo scrivente Esperto non ha potuto verificare la natura dello scarico/allaccio fognario dei 2 lotti né tantomeno la regolarità degli stessi.

Applicabilità Art. 40 L. 47/85:

premessa:

Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47/85 e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile "purché il credito per il quale si procede (o insinuato al passivo) sia sorto anteriormente all'entrata in vigore della Legge n. 47 del 1985, a prescindere dalla data delle successive sue modificazioni" (Cass. 26/02/2009, n. 4640). Si fa riferimento all'ultimo comma dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47 - aggiunto dall'art. 8-bis, comma 4, del D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito con modificazioni dalla L. 21 giugno 1985, n. 298 e, successivamente, sostituito dall'articolo 7, comma 2, del D.L. 12 gennaio 1988, n. 2, convertito con modificazioni dalla L. 13 marzo 1988, n. 68, che prevede che *"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*). Va però tenuto presente che l'ultima legge che s'è occupata del condono edilizio, il decreto legge n. 269/03, convertito in legge n. 326/03, all'art. 32, venticinquesimo comma, ha previsto che: "Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39

della legge 23 dicembre 1994, n.724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi". (La Corte costituzionale, con sentenza 28 giugno 2004, n. 196 ha dichiarato l'illegittimità del presente comma, nel testo originario e in quello risultante dalla legge di conversione n. 326 del 2003, nella parte in cui non prevede che la legge regionale di cui al comma 26 possa determinare limiti volumetrici inferiori a quelli ivi indicati). Da tanto si è dedotto che, poiché l'art. 40 della legge n. 47 del 1985 è inserito nel capo IV, condizione per la sanatoria è che le ragioni del credito per le quali si procede (ossia il credito del pignorante o alcuni di quelli insinuati al fallimento) siano precedenti all'entrata in vigore di questa ella legge sull'ultimo condono del 2003.

tutto ciò premesso:

se è vero che le ragioni del credito sono sicuramente antecedenti almeno all'ultimo condono edilizio del 2003, lo scrivente non è in grado di conoscere l'epoca esatta degli abusi successivi ai titoli edilizi citati, per cui nella presente perizia non si fa riferimento alla possibilità di percorrere la riapertura dei termini del condono edilizio ai sensi dell'art. 40 L. 47/85.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Non è costituito alcun condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

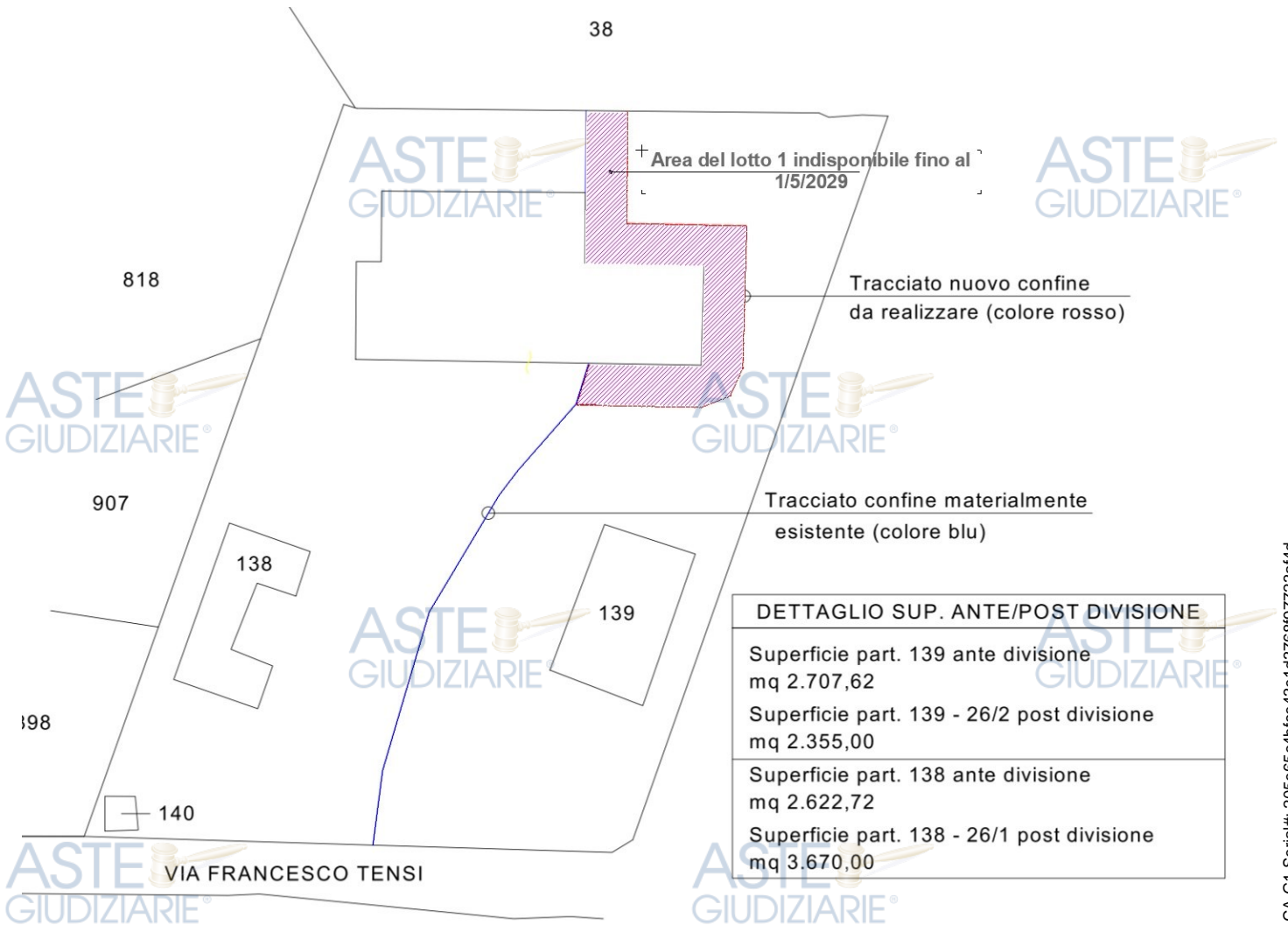
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





A seguito della divisione catastale del 23/02/2026 Pratica n. RM0128071 in atti dal 23/02/2026 DIVISIONE (n. 128071.1/2026), il confine materiale attuale tra i due lotti (colore blu, mai formalizzato prima in catasto), formato da New Jersey in calcestruzzo, è stato in parte modificato come da tracciato in rosso sulla soprastante planimetria. Quindi il nuovo confine, come da divisione catastale, è formato in parte dal vecchio tracciato materiale in blu e in parte dal tracciato immateriale in rosso, come rilevabile nel nuovo elaborato planimetrico allegato. Tutto ciò premesso, si fa presente che l'aggiudicatario del Lotto 1 non potrà usufruire pienamente della propria corte prima della scadenza del contratto di locazione del conduttore del lotto 2 (sino al 01/05/2029).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Tensi 120, piano T. Diritti di proprietà quote 1/1 di immobile a destinazione industriale sito in comune di Roma, con accesso in via Francesco Tensi 120, formato da due distinti fabbricati, uno ad uso deposito e uno ad uso ufficio oltre ad un'area scoperta ad uso esclusivo. Il fabbricato ad uso deposito, denominato catastalmente "Fabbricato A", è composto da due corpi di fabbrica principali ed un bagno con antibagno, mentre il fabbricato ad uso ufficio, denominato catastalmente "Fabbricato B", è composto da una area a d'uso ufficio formata da tre uffici, una sala d'attesa, un bagno, un antibagno, ed una area con ingresso autonomo adibita ad abitazione del custode formata da una cucina, una area mensa, una camera da letto, una tettoia d'ingresso. L'immobile è individuato al NCEU del Comune di Roma Fg 999, part. 26, sub 1, graffata con part. 138, cat. D7. L'immobile nel suo insieme confina con Via Francesco Tensi, con l'immobile individuato al CT del Comune di Roma Fg 999 part. 898, con l'immobile individuato al NCEU del comune di Roma Fg 999 part. 26 sub 2 graffato con part. 139 e con l'immobile individuato al NCEU del comune di Roma Fg 999 part. 140, salvo se altri.

L'immobile si trova a Roma, in località "Torrenova" nel Municipio VI, nella parte Sud-Est della città, a pochi chilometri fuori dal Grande Raccordo Anulare, nei pressi dell' A1 Diramazione Roma Sud. La zona è ben servita dai mezzi pubblici con autobus di superficie, i servizi di maggior importanza sono disponibili nel quartiere stesso, e nei pressi si trovano anche il Policlinico di Tor Vergata e l'Università di Tor Vergata.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene potrebbe essere soggetta IVA.

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

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Roma - Fg. 999, Part. 26 sub 1, graffato part. 138, Categoria D7.

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 819.248,67

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare innanzitutto la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

Un metodo alternativo utilizzato per valutare questo tipo di lotto è quello dell'income approach ed in particolare quello del discounted cash flow con residual value, in accordo con standard IVS. Questo metodo

consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. E' inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori emittenti dei report di mercato qui utilizzati anche per il tasso di capitalizzazione, come Savills. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento sono i medesimi utilizzati per il calcolo del giusto canone di locazione del lotto, uguale a € 4,95 /mq al mese che corrisponde al valore centrale di OMI e BIR per i complessi di attività industriali. Il tasso di capitalizzazione (rendimento richiesto dal mercato per una categoria precisa di beni) rilevato dal report di mercato di Savills H1 2025 per gli immobili prime logistics (immobili industriali e magazzini di fascia alta) in Italia è di 5,25%. Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo è stato poi aggiunto un ulteriore 2 % per la qualità largamente inferiore del bene in oggetto (non essendo un bene di prima qualità a livello costruttivo, il rischio è più alto e l'incremento del tasso ne deve tener conto). Verrà quindi utilizzato un tasso del 7,25 % per meglio riflettere le caratteristiche di rischio del bene in oggetto. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 7,25 % viene sommato il valore residuale attualizzato del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità dell'immobile di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente: Valore del bene = $\sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t} + \frac{R/k}{(1+k)^{10}}$. Dove R= reddito annuo; k= tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ; t= anno; $\sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t}$ per t=1...10 = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi t anni (in questo caso 10) ; R/k valore della rendita perpetua del bene non attualizzata; $\frac{R/k}{(1+k)^{10}}$ = valore residuo del bene (R/k) attualizzato al tasso k dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

Essendo i metodi valutativi sopra citati entrambi validi per l'analisi in oggetto, si prenderà il valore del lotto medio ottenuto con i rispettivi calcoli come valore iniziale di stima del presente lotto.

Iniziando l'analisi con le pubblicazioni di settore abbiamo:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare: mancando i dati relativi ad uffici e capannoni nella zona in corrispondenza dei beni della procedura in oggetto (Suburbana TOR VERGATA UNIVERSITA`- PASSO LOMBARDO), sono stati presi come riferimento i valori delle zone OMI immediatamente adiacenti. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Anno 2025 - semestre 1, Fascia/zona: Suburbana/Romanina - Tor Vergata (Via Bernardino Alimena) Codice zona: E179 Microzona: 161 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale. Le quotazioni degli uffici vanno da €1.100,00 /mq a € 1.650,00 /mq (quotazione media del campo = € 1.375,00 /mq) - Valori Locativi: min € 8,00 /mq x mese a max € 12,00 /mq x mese (valore medio del campo € 10,00 /mq x mese). Le quotazioni dei capannoni industriali vanno da €550,00 /mq a € 900,00 /mq (quotazione media del campo = € 725,00 /mq) - Valori Locativi: min € 4,00 /mq x mese a max € 6,00 /mq x mese (valore medio del campo € 5,00 /mq x mese).
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Anno 2025 - semestre 1, Fascia/zona: Suburbana/Giardinetti - Via Marcantonio Raimondi Codice zona: E11 Microzona: 158 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale. Le quotazioni dei capannoni industriali vanno da €500,00 /mq a € 800,00 /mq (quotazione media del campo = € 650,00 /mq) - Valori Locativi: min € 3,80 /mq x mese a max € 5,80 /mq x mese (valore medio del campo € 4,80 /mq x mese).

b) Borsa immobiliare di Roma, semestre 2 2025, Z16 Torrenova (Municipi: VI / VII - ex Municipi VIII / X) - Uffici € 1.600,00 mq, valori locativi € 5,00 /mq mese. Locali - complessi attività terziarie industriali € 1.050,00 mq, valori locativi €5,00 /mq mese.

Per quanto riguarda il canone di locazione del lotto in oggetto, al momento della notifica del pignoramento a settembre 2024, i valori di mercato, confrontando OMI II edizione 2024 (zone ROMANINA TOR VERGATA e GIARDINETTI, andavano da un minimo di € 3,80 /mq al mese ad un massimo di € 6,00 /mq al mese. Valore centrale € 4,90 /mq al mese. Il lotto in oggetto avrebbe un valore di locazione mensile che oscilla da un minimo di € 3.913,05 ad un massimo di € 6.178,50. Valore centrale € 5.045,78 al mese. Il tutto considerando l'intera superficie coperta da ufficio e magazzino, più la corte (quest'ultima ragguagliata moltiplicandola per 0,05) per il calcolo dei canoni, uguale a mq 1029,75. Visto il posizionamento del bene oggetto di procedura rispetto a quanto presente sul mercato si è scelto di attestarsi sul valore centrale di € 5.045,78 al mese come cifra da utilizzare come riferimento.

Prendendo a riferimento un altro emittente di dati di mercato, al momento della notifica del pignoramento a settembre 2024, i valori di mercato, confrontando BIR II edizione 2024 (zona Torrenova, Locali - complessi attività terziarie industriali) indicavano un canone di locazione di € 5,00 /mq al mese. L'immobile in oggetto avrebbe un valore di locazione mensile di € 5.148,75 al mese.

Dato quanto scritto sopra, utilizzando come riferimento il valore centrale OMI e il valore di BIR al momento della notifica del pignoramento e facendone una media così da includere gli scenari di entrambi gli emittenti, abbiamo un valore di locazione al mq al mese di € 4,95 (MEDIA (€ 4,90 e € 5,00) = € 4,95). Da cui un canone di locazione mensile di € 4,95 /mq x 1029,75 mq = € 5.097,26 scelto come rappresentativo del giusto prezzo.

Di seguito lo svolgimento dei calcoli secondo il metodo dei comparabili:

In base alle statistiche di settore, in zona si trovano prevalentemente immobili residenziali di tipo civile.

Sono presenti capannoni artigianali con caratteristiche costruttive assimilabili al magazzino presente nel lotto oggetto della presente procedura, ma non risultano perfettamente comparabili anche in funzione della loro diversa destinazione d'uso. Analizzando il mercato dei magazzini, in zona sono presenti perlopiù strutture al piano seminterrato con caratteristiche costruttive differenti da quello oggetto di procedura. Nel mercato degli uffici dominano dal lato dell'offerta grandi complessi di uffici o studi di dimensioni ridotte situati all'interno di palazzine. Tuttavia sono presenti uffici di dimensioni simili a quello oggetto di procedura e adatti all'utilizzo nel contesto industriale. Per questo si partirà da questo tipo di immobile per la ricerca del più probabile valore di mercato del lotto.

Per la ricerca di mercato sono stati utilizzati tre comparabili: uffici situati in aree ben collegate comprese nelle zone OMI di riferimento (TOR VERGATA UNIVERSITA`- PASSO LOMBARDO, Romanina - Tor Vergata, Giardinetti). I comparabili scelti sono i seguenti:

Immobile comparabile 1: prezzo € 1.072,73 /mq

Immobile comparabile 2: prezzo € 1.647,06 /mq

Immobile comparabile 3: prezzo € 1.254,55 /mq

Da cui un valore centrale dell'intervallo dei prezzi al metro quadro pari a € 1.350,00 /mq in CT.

Il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq di superficie lorda al lordo delle detrazioni la cifra di € 1.350,00 /mq sulla superficie ragguagliata. Che è in linea con la fascia di prezzo al mq secondo OMI nelle zone prese come riferimento per la ricerca di mercato, che va da € 1.100,00 /mq a € 1.650,00 /mq. Infatti, i beni oggetto della procedura si posizionano nella media rispetto ai comparabili in quanto a caratteristiche costruttive, posizionamento e stato manutentivo.

La piena proprietà di quote 1/1 del lotto in oggetto viene dunque valutata € 794.812,50 al lordo delle detrazioni utilizzando il metodo dei comparabili. Uguale a € 1.350,00 x 588,75 mq.

Successivamente si è proceduto ad analizzare il possibile valore di mercato del lotto oggetto della presente

procedura con l'income approach. Come meglio descritto sopra, i parametri di riferimento sono un orizzonte temporale di 10 anni, un tasso di capitalizzazione del 7,25% e il canone locativo medio OMI-BIR di € 4,95 /mq al mese.

DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE				
Anno (t)	Cash flow (R)	Tasso (k)	Fattore di sconto (1+k)^t	Cash Flow Attualizzato (R * (1+k)^t)
1	€ 61.167	7,25%	0,9324	€ 57.032,31
2	€ 61.167	7,25%	0,8694	€ 53.176,98
3	€ 61.167	7,25%	0,8106	€ 49.582,26
4	€ 61.167	7,25%	0,7558	€ 46.230,55
5	€ 61.167	7,25%	0,7047	€ 43.105,41
6	€ 61.167	7,25%	0,6571	€ 40.191,52
7	€ 61.167	7,25%	0,6127	€ 37.474,61
8	€ 61.167	7,25%	0,5712	€ 34.941,36
9	€ 61.167	7,25%	0,5326	€ 32.579,36
10	€ 61.167	7,25%	0,4966	€ 30.377,02
Fine periodo	€ 61.167	7,25%	0,4966	€ 418.993,45
				€ 843.684,83
				val. residuo
				valore totale

DATI	
LOTTO 1 SUPERF. COPERTA X 1.00 + CORTE X 0.05	
Superficie mq	1029,75
Val. locativo €/mq mese	4,95
Tasso (k)	7,25%

Ottenendo quindi un valore iniziale del lotto pari a € 843.684,83 al lordo delle detrazioni secondo l'income approach.

Ne segue che il valore iniziale del lotto medio tra quello calcolato con il metodo dei comparabili e quello calcolato con l'income approach è: $(€ 794.812,50 + € 843.684,83) / 2 = 819.248,67$.

Da cui il valore iniziale del lotto al lordo delle detrazioni uguale a € 820.000 in CT.

Si è poi proceduto ad effettuare le dovute detrazioni dal valore iniziale lordo dell'immobile.

Valore iniziale al lordo delle detrazioni: € 819.248,67

Stato manutentivo: 6,00 % del valore iniziale del bene, uguale a € 49.154,92

Rischio assunto per mancata garanzia: 10,00 % del valore iniziale del bene, uguale a € 81.924,87

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 7.000,00

Costi di Ripristino: € 12.000

Per un totale delle detrazioni di € 150.079,79 che sottratte al valore iniziale lordo del lotto lo portano ad un valore post detrazioni di € 669.168,88. Ne segue che il valore della quota del bene messa in vendita nella procedura in oggetto (100%) viene valutata € 670.000,00 in CT.

Valore totale del lotto: € 670.000,00 in CT

Valore della quota del bene posta in vendita (100%): € 670.000,00 in CT

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Roma (RM) - Via Francesco Tensi 120, piano T	588,75 mq	1.391,51 €/mq	€ 819.248,67	100,00%	€ 819.248,67
				Valore di stima:	€ 819.248,67

Valore di stima: € 819.248,67

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato manutentivo/vetustà	6,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale	7.000,00	€
Costi di ripristino	12.000,00	€

Valore finale di stima: € 670.000,00 in CT

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Tensi 122, piano T

Diritti di proprietà quote 1/1 di immobile a destinazione industriale sito in comune di Roma, con accesso in via Francesco Tensi 122, formato da un fabbricato ad uso deposito oltre ad un'area scoperta ad uso esclusivo. Il fabbricato ad uso deposito, denominato catastalmente "Fabbricato C", è composto da un locale principale, locale ufficio, bagno con antibagno e una zona soppalco composta da due locali. L'immobile è individuato al NCEU del Comune di Roma Fg 999, part. 26, sub 2, graffato part. 139, catD7, Via Francesco Tensi 122, piano T. L'immobile confina con Via Francesco Tensi, con l'immobile individuato al NCEU del Comune di Roma Fg 999 part. 38 graffata con part. 818 e con l'immobile individuato al NCEU del comune di Roma Fg 999 part. 26 sub 1 graffato con part 138, salvo se altri.

L'immobile si trova a Roma, in località "Torrenova" nel Municipio VI, nella parte Sud-Est della città, a pochi chilometri fuori dal Grande Raccordo Anulare, nei pressi dell' A1 Diramazione Roma Sud. La zona è ben servita dai mezzi pubblici con autobus di superficie, i servizi di maggior importanza sono disponibili nel quartiere stesso, e nei pressi si trovano anche il Policlinico di Tor Vergata e l'Università di Tor Vergata.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene potrebbe essere soggetta IVA.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 26, Sub. 2, Graffato 139, zc. 6, Categoria D7.

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

Valore INIZIALE di stima del bene: € 286.871,27

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare innanzitutto la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

Un metodo alternativo utilizzato per valutare questo tipo di lotto è quello dell'income approach ed in particolare quello del discounted cash flow con residual value, in accordo con standard IVS. Questo metodo consiste nell'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili tramite la locazione del bene per il periodo specifico di analisi, che si ipotizza essere di 10 anni (viste le caratteristiche costruttive e la prevedibilità delle condizioni economiche dei contratti locativi), più il suo valore residuo al termine di questo. Il periodo esplicito di 10 anni è stato scelto in quanto rappresenta un orizzonte temporale realistico per la prevedibilità dei canoni di locazione e delle condizioni di mercato, compatibile con la durata tipica dei contratti e la loro stabilità economica. E' inoltre in linea con la prassi internazionale e i maggiori emittenti dei report di mercato qui utilizzati anche per il tasso di capitalizzazione, come Savills. La formula del Discounted Cash Flow (DCF), come previsto dall'Income Approach degli International Valuation Standards (IVS, ed. 2025), consiste nell'attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile lungo un periodo esplicito di analisi utilizzando un tasso di attualizzazione coerente con il profilo di rischio dell'asset. I valori locativi di riferimento sono i medesimi utilizzati per il calcolo del giusto canone di locazione del lotto, uguale a € 4,95 /mq al mese che corrisponde al valore centrale di OMI e BIR per i complessi di attività industriali. Il tasso di capitalizzazione (rendimento richiesto dal mercato per una categoria precisa di beni) rilevato dal report di mercato di Savills H1 2025 per gli immobili prime logistics (immobili industriali e magazzini di fascia alta) in Italia è di 5,25 %. Questo valore fungerà da base per il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, coerentemente con quanto previsto secondo standard IVS. A questo è stato poi aggiunto un ulteriore 2 % per la qualità largamente inferiore del bene in oggetto (non essendo un bene di prima qualità a livello costruttivo, il rischio è più alto e l'incremento del tasso ne deve tener conto). Verrà quindi utilizzato un tasso del 7,25 % per meglio riflettere le caratteristiche di rischio del bene in oggetto. A questo punto ai rendimenti attualizzati al tasso del 7,25 % viene sommato il valore residuale attualizzato del bene. Alla fine del periodo esplicito si considera un valore residuo rappresentativo della capacità dell'immobile di generare reddito anche oltre il decennio, stimato come rendita perpetua del reddito dell'anno successivo al decimo e poi attualizzato. La formula utilizzata è la seguente: $\text{Valore del bene} = \sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t} + \frac{R/k}{(1+k)^{10}}$. Dove R= reddito annuo; k= tasso di capitalizzazione (attualizzazione) ; t= anno; $\sum_{t=1}^{10} \frac{R}{(1+k)^t}$ = valore delle rendite del bene attualizzate nei prossimi t anni (in questo caso 10) ; R/k valore della rendita perpetua del bene non attualizzata; $\frac{R/k}{(1+k)^{10}}$ = valore residuo del bene (R/k) attualizzato al tasso k dopo 10 anni, ossia il valore del bene oltre il periodo esplicito di analisi, stimato secondo il principio finanziario della rendita perpetua utilizzato nella prassi IVS per immobili a reddito stabilizzato. Dal valore del bene così ottenuto si procederà in seguito ad effettuare le dovute detrazioni per stato di conservazione, regolarità edilizia, mancata garanzia ecc.

Essendo i metodi valutativi sopra citati entrambi validi per l'analisi in oggetto, si prenderà il valore del lotto medio ottenuto con i rispettivi metodi come valore iniziale di stima del presente lotto.

Iniziando l'analisi con le pubblicazioni di settore abbiamo:

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare: mancando i dati relativi ad uffici e capannoni nella zona in corrispondenza dei beni della procedura in oggetto (Suburbana TOR VERGATA UNIVERSITA' - PASSO LOMBARDO), sono stati presi come riferimento i valori delle zone OMI immediatamente adiacenti.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Anno 2025 - semestre 1, Fascia/zona: Suburbana/Romanina - Tor Vergata (Via Bernardino Alimena) Codice zona: E179 Microzona: 161 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale. Le quotazioni degli uffici vanno da €1.100,00 /mq a € 1.650,00 /mq (quotazione media del campo = € 1.375,00 /mq) - Valori Locativi: min € 8,00 /mq x mese a max € 12,00 /mq x mese (valore medio del campo € 10,00 /mq x mese). Le quotazioni dei capannoni industriali vanno da €550,00 /mq a € 900,00 /mq (quotazione media del campo = € 725,00 /mq) - Valori Locativi: min € 4,00 /mq x mese a max € 6,00 /mq x mese (valore medio del campo € 5,00 /mq x mese).

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Anno 2025 - semestre 1, Fascia/zona: Suburbana/Giardinetti - Via Marcantonio Raimondi Codice zona: E11 Microzona: 158 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale. Le quotazioni dei capannoni industriali vanno da €500,00 /mq a € 800,00 /mq (quotazione media del campo = € 650,00 /mq) - Valori Locativi: min € 3,80 /mq x mese a max € 5,80 /mq x

mese (valore medio del campo € 4,80 /mq x mese).

b) Borsa immobiliare di Roma, semestre 2 2025, Z16 Torrenova (Municipi: VI / VII - ex Municipi VIII / X) - Uffici € 1.600,00 mq, valori locativi €5,00 /mq mese. Locali - complessi attività terziarie industriali € 1.050,00 mq, valori locativi €5,00 /mq mese.

Per quanto riguarda il canone di locazione del lotto in oggetto, al momento della notifica del pignoramento a settembre 2024, i valori di mercato, confrontando OMI II edizione 2024 (zone ROMANINA TOR VERGATA e GIARDINETTI, andavano da un minimo di € 3,80 /mq al mese ad un massimo di € 6,00 /mq al mese. Valore centrale € 4,90 /mq al mese. Il lotto in oggetto avrebbe un valore di locazione mensile che oscilla da un minimo di € 1.297,32 ad un massimo di € 2.048,40. Valore centrale € 1.672,86 al mese. Il tutto considerando l'intera superficie coperta da ufficio e magazzino, più la corte (quest'ultima ragguagliata moltiplicandola per 0,05) per il calcolo dei canoni, uguale a mq 341,40. Visto il posizionamento del bene oggetto di procedura rispetto a quanto presente sul mercato si è scelto di attestarsi sul valore centrale di € 1.672,86 al mese come cifra da utilizzare come riferimento.

Prendendo a riferimento un altro emittente di dati di mercato, al momento della notifica del pignoramento a settembre 2024, i valori di mercato, confrontando BIR II edizione 2024 (zona Torrenova, Locali - complessi attività terziarie industriali) indicavano un canone di locazione di € 5,00 /mq al mese. L'immobile in oggetto avrebbe un valore di locazione mensile di € 1.707,00 al mese.

Dato quanto scritto sopra, utilizzando come riferimento il valore centrale OMI e il valore di BIR al momento della notifica del pignoramento e facendone una media così da includere gli scenari di entrambi gli emittenti, abbiamo un valore di locazione al mq al mese di € 4,95 (MEDIA (€ 4,90 e € 5,00) = € 4,95). Da cui un canone di locazione mensile di € 4,95 /mq x 341,40 mq = € 1.689,93 scelto come rappresentativo del giusto prezzo. Il canone di locazione del contratto attualmente in vigore riguardante il lotto 2 è di € 2.812,19 al mese oltre IVA. Non si hanno notizie relative a precedenti valori dei canoni di locazione.

Di seguito lo svolgimento dei calcoli secondo il metodo dei comparabili:

In base alle statistiche di settore, in zona si trovano prevalentemente immobili residenziali di tipo civile. Sono presenti capannoni artigianali con caratteristiche costruttive assimilabili al magazzino presente nel lotto oggetto della presente procedura, ma non risultano perfettamente comparabili anche in funzione della loro diversa destinazione d'uso. Analizzando il mercato dei magazzini, in zona sono presenti perlopiù strutture al piano seminterrato con caratteristiche costruttive differenti da quello oggetto di procedura. Nel mercato degli uffici dominano dal lato dell'offerta grandi complessi di uffici o studi di dimensioni ridotte situati all'interno di palazzine. Tuttavia sono presenti uffici di dimensioni simili a quello oggetto di procedura e adatti all'utilizzo nel contesto industriale. Per questo si partirà da questo tipo di immobile per la ricerca del più probabile valore di mercato del lotto.

Per la ricerca di mercato sono stati utilizzati tre comparabili: uffici situati in aree ben collegate comprese nelle zone OMI di riferimento (TOR VERGATA UNIVERSITA`- PASSO LOMBARDO, Romanina - Tor Vergata, Giardinetti). I comparabili scelti sono i seguenti:
Immobile comparabile 1: prezzo € 1.072,73 /mq
Immobile comparabile 2: prezzo € 1.647,06 /mq
Immobile comparabile 3: prezzo € 1.254,55 /mq

Da cui un valore centrale dell'intervallo dei prezzi al metro quadro pari a € 1.350,00 /mq in CT.

Il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq di superficie lorda al lordo delle detrazioni la cifra di € 1.350,00 /mq sulla superficie ragguagliata. Che è in linea con la fascia di prezzo al mq secondo OMI nelle zone prese come riferimento per la ricerca di mercato, che vanno da € 1.100,00 /mq a € 1.650,00 /mq. Infatti, i beni oggetto della procedura si posizionano nella media rispetto ai comparabili in quanto a caratteristiche costruttive, posizionamento e stato manutentivo.

La piena proprietà di quote 1/1 del lotto in oggetto viene dunque valutata € 294.030,00 al lordo delle detrazioni con il metodo dei comparabili. Uguale a € 1.350,00 x 217,80 mq.

Successivamente si è proceduto ad analizzare il possibile valore di mercato del lotto oggetto della presente procedura con l'income approach. Come meglio descritto sopra, i parametri di riferimento sono un orizzonte temporale di 10 anni, un tasso di capitalizzazione del 7,25% e il canone locativo medio OMI-BIR di € 4,95 /mq al mese.

DISCOUNTED CASH FLOW + TERMINAL VALUE				
Anno (t)	Cash flow (R)	Tasso (k)	Fattore di sconto $(1+k)^{-t}$	Cash Flow Attualizzato $(R * (1+k)^{-t})$
1	€ 20.279	7,25%	0,9324	€ 18.908,31
2	€ 20.279	7,25%	0,8694	€ 17.630,12
3	€ 20.279	7,25%	0,8106	€ 16.438,34
4	€ 20.279	7,25%	0,7558	€ 15.327,13
5	€ 20.279	7,25%	0,7047	€ 14.291,03
6	€ 20.279	7,25%	0,6571	€ 13.324,97
7	€ 20.279	7,25%	0,6127	€ 12.424,21
8	€ 20.279	7,25%	0,5712	€ 11.584,35
9	€ 20.279	7,25%	0,5326	€ 10.801,26
10	€ 20.279	7,25%	0,4966	€ 10.071,10
Fine periodo	€ 20.279	7,25%	0,4966	€ 138.911,74
				€ 279.712,55
				val. residuo
				valore totale
DATI				
LOTTO 2 SUPERF. COPERTA X 1.00 + CORTE X 0.05				
	341,40			
	4,95			
	7,25%			

Ottenendo quindi un valore iniziale del lotto pari a € 279.712,55 al lordo delle detrazioni secondo l'income approach.

Ne segue che il valore iniziale del lotto medio tra quello calcolato con il metodo dei comparabili e quello calcolato con l'income approach è $(€ 294.030,00 + € 279.712,55) / 2 = 286.871,28$.

Da cui il valore iniziale del lotto al lordo delle detrazioni uguale a € 287.000,00 in CT.

Si è poi proceduto ad effettuare le dovute detrazioni dal valore iniziale lordo dell'immobile.

Valore iniziale al lordo delle detrazioni: € 286.871,28

Stato manutentivo: 4,00 % del valore iniziale del bene, uguale a € 11.474,85

Rischio assunto per mancata garanzia: 10,00 % del valore iniziale del bene, uguale a € 28.687,13

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 5.000,00

Costi di Ripristino: € 6.000

Per un totale delle detrazioni di € 51.161,98 che sottratte al valore iniziale lordo del lotto lo portano ad un valore post detrazioni di € 236.709,30. Ne segue che il valore della quota del bene messa in vendita nella procedura in oggetto (100%) viene valutata € 236.000,00 in CT. In questo caso il canone di locazione del lotto, uguale a € 2.812,19 oltre IVA al mese è ben posizionato rispetto al giusto prezzo di € 1.689,93 ottenuto con i valori di riferimento OMI e BIR come sopra. Motivo per cui non verranno applicate detrazioni al valore del lotto in funzione di un contratto di locazione opponibile.

Valore totale del lotto: € 236.000,00 in CT

Valore della quota del bene posta in vendita (100%): € 236.000,00 in CT

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato industriale Roma (RM) - Via Francesco Tensi 122, piano T	217,80 mq	1.317,13 €/mq	€ 286.871,27	100,00%	€ 286.871,27
				Valore di stima:	€ 286.871,27

Valore INIZIALE di stima: € 286.871,27

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato manutentivo/vetustà	4,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale	5.000,00	€
Costi di ripristino	6.000,00	€

Valore finale di stima: € 236.000,00 in CT

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 18/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bagnara Gian Luca

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Tensi 120, piano T.

Diritti di proprietà quote 1/1 di immobile a destinazione industriale sito in comune di Roma, con accesso in via Francesco Tensi 120, formato da due distinti fabbricati, uno ad uso deposito e uno ad uso ufficio oltre ad un'area scoperta ad uso esclusivo. Il fabbricato ad uso deposito, denominato catastalmente "Fabbricato A", è composto da due corpi di fabbrica principali ed un bagno con antibagno, mentre il fabbricato ad uso ufficio, denominato catastalmente "Fabbricato B", è composto da una area a d'uso ufficio formata da tre uffici, una sala d'attesa, un bagno, un antibagno, ed una area con ingresso autonomo adibita ad abitazione del custode formata una cucina, una area mensa, una camera da letto, una tettoia d'ingresso. L'immobile è individuato al NCEU del Comune di Roma Fg 999, part. 26, sub 1, graffata con part. 138, cat. D7. L'immobile nel suo insieme confina con Via Francesco Tensi, con l'immobile individuato al CT del Comune di Roma Fg 999 part. 898, con l'immobile individuato al NCEU del comune di Roma Fg 999 part. 26 sub 2 graffato con part. 139 e con l'immobile individuato al NCEU del comune di Roma Fg 999 part. 140, salvo se altri.

L'immobile si trova a Roma, in località "Torrenova" nel Municipio VI, nella parte Sud-Est della città, a pochi chilometri fuori dal Grande Raccordo Anulare, nei pressi dell' A1 Diramazione Roma Sud. La zona è ben servita dai mezzi pubblici con autobus di superficie, i servizi di maggior importanza sono disponibili nel quartiere stesso, e nei pressi si trovano anche il Policlinico di Tor Vergata e l'Università di Tor Vergata.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene potrebbe essere soggetta IVA.

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

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Roma - Fg. 999, Part. 26 sub 1, graffato part. 138, Categoria D7.

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 819.248,67

Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente l'immobile ricade in 2 distinte zone: 1) Sistema insediativo - Progetti strutturanti - Centralita' urbane e metropolitane a pianificazione definita - NTA Art. 65 2) Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Strumento di Attuazione : Zona O, Denominazione: ZO 59 Tor Vergata-Passo Lombardo - NTA Art. 62 rete ecologica : nulla carta per la qualità : nulla PTPR Tav A :paesaggio degli insediamenti urbani - coste marine, lacuali, corsi d'acqua. Tav B: aree urbanizzate del PTPR - protezione dei fiumi , torrenti, corsi d'acqua - aree tutelate per legge art. 134 co.l lett. b) e art. 142 co. l DLgsvo 42/2004 art. 36. Tav C : tessuto urbano - protezione dei fiumi , torrenti, corsi d'acqua - ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale art. 143 DLgsvo 42/2004 art. Artt. 31 bis e 16 LR 24/1998 percorsi panoramici NTA del PRG

Valore finale di stima: € 670.000,00 in CT (immobile libero)

Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Tensi 122, piano T.

Diritti di proprietà quote 1/1 di immobile a destinazione industriale sito in comune di Roma, con accesso in via Francesco Tensi 122, formato da un fabbricato ad uso deposito oltre ad un'area scoperta ad uso esclusivo. Il fabbricato ad uso deposito, denominato catastalmente "Fabbricato C", è composto da un locale principale, locale ufficio, bagno con antibagno e una zona soppalco composta da due locali. L'immobile è individuato al NCEU del Comune di Roma Fg 999, part. 26, sub 2, graffato part. 139, catD7, Via Francesco Tensi 122, piano T. L'immobile confina con Via Francesco Tensi, con l'immobile individuato al NCEU del Comune di Roma Fg 999 part. 38 graffata con part. 818 e con l'immobile individuato al NCEU del comune di Roma Fg 999 part. 26 sub 1 graffato con part 138, salvo se altri.

L'immobile si trova a Roma, in località "Torrenova" nel Municipio VI, nella parte Sud-Est della città, a pochi chilometri fuori dal Grande Raccordo Anulare, nei pressi dell' A1 Diramazione Roma Sud. La zona è ben servita dai mezzi pubblici con autobus di superficie, i servizi di maggior importanza sono disponibili nel quartiere stesso, e nei pressi si trovano anche il Policlinico di Tor Vergata e l'Università di Tor Vergata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 26, Sub. 2, Graffato 139, zc. 6, Categoria D7.

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

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1

Prezzo base d'asta: € 236.000,00 in CT



Lotto 1 - Prezzo base d'asta: *Valore finale di stima: € 670.000,00 in CT*

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Tensi 120, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 26, Sub. 1 Graffato 138, Zc. 006, Categoria D7,	Superficie	588,75 mq
Stato conservativo:	L'edificio destinato ad uso ufficio (Fabbricato B) è in stato conservativo mediocre sia internamente che esternamente, dove presenta dei segni di ammaloramento degli intonaci sulle pareti e alcuni danni da infiltrazioni di acqua. Impianto elettrico ed idrico-sanitario funzionanti ma non certificati. L'edificio destinato ad uso deposito (Fabbricato A) è in stato di conservazione mediocre, con danni superficiali ai rivestimenti esterni ed interni delle pareti come il distacco di intonaci e ruggine nei pannelli metallici di copertura della sezione prefabbricata. Ammaloramenti diffusi presenti anche sulla struttura in legno che funge da solaio nella porzione di fabbricato di maggiori dimensioni.		
Descrizione:	<p>Diritti di proprietà quote 1/1 di immobile a destinazione industriale sito in comune di Roma, con accesso in via Francesco Tensi 120, formato da due distinti fabbricati, uno ad uso deposito e uno ad uso ufficio oltre ad un'area scoperta ad uso esclusivo. Il fabbricato ad uso deposito, denominato catastalmente "Fabbricato A", è composto da due corpi di fabbrica principali ed un bagno con antibagno, mentre il fabbricato ad uso ufficio, denominato catastalmente "Fabbricato B", è composto da una area a d'uso ufficio formata da tre uffici, una sala d'attesa, un bagno, un antibagno, ed una area con ingresso autonomo adibita ad abitazione del custode formata da una cucina, una area mensa, una camera da letto, una tettoia d'ingresso. L'immobile è individuato al NCEU del Comune di Roma Fg 999, part. 26, sub 1, graffata con part. 138, cat. D7. L'immobile nel suo insieme confina con Via Francesco Tensi, con l'immobile individuato al CT del Comune di Roma Fg 999 part. 898, con l'immobile individuato al NCEU del comune di Roma Fg 999 part. 26 sub 2 graffato con part. 139 e con l'immobile individuato al NCEU del comune di Roma Fg 999 part. 140, salvo se altri.</p> <p>L'immobile si trova a Roma, in località "Torrenova" nel Municipio VI, nella parte Sud-Est della città, a pochi chilometri fuori dal Grande Raccordo Anulare, nei pressi dell' A1 Diramazione Roma Sud. La zona è ben servita dai mezzi pubblici con autobus di superficie, i servizi di maggior importanza sono disponibili nel quartiere stesso, e nei pressi si trovano anche il Policlinico di Tor Vergata e l'Università di Tor Vergata.</p> <p>L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene potrebbe essere soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.</p> <p>L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Roma - Fg. 999, Part. 26 sub 1, graffato part. 138, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	La vendita del bene potrebbe essere soggetta IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	libero da persone e cose		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 236.000,00 IN CT

Bene N° 2 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Tensi 122, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 26, Sub. 2, Zc. 6, Categoria D7, Graffato 139	Superficie	217,80 mq
Stato conservativo:	L' edificio destinato ad uso deposito è in stato di conservazione mediocre, con danni superficiali ai rivestimenti esterni ed interni delle pareti. Gli impianti sono molto datati e privi di certificazioni. La copertura del tetto potrebbe contenere amianto, non è possibile distinguere se sia stata realizzata in eternit oppure in fibro cemento o materiali similari. Gli infissi esterni sono in pessimo stato manutentivo. La porzione di lotto scoperta che consiste in una superficie asfaltata è usurata ma non presenta particolari irregolarità tali da compromettere lo spostamento di veicoli o persone.		
Descrizione:	<p>Diritti di proprietà quote 1/1 di immobile a destinazione industriale sito in comune di Roma, con accesso in via Francesco Tensi 122, formato da un fabbricato ad uso deposito oltre ad un'area scoperta ad uso esclusivo. Il fabbricato ad uso deposito, denominato catastalmente "Fabbricato C", è composto da un locale principale, locale ufficio, bagno con antibagno e una zona soppalco composta da due locali. L'immobile è individuato al NCEU del Comune di Roma Fg 999, part. 26, sub 2, graffato part. 139, catD7, Via Francesco Tensi 122, piano T. L'immobile confina con Via Francesco Tensi, con l'immobile individuato al NCEU del Comune di Roma Fg 999 part. 38 graffata con part. 818 e con l'immobile individuato al NCEU del comune di Roma Fg 999 part. 26 sub 1 graffato con part 138, salvo se altri.</p> <p>L'immobile si trova a Roma, in località "Torrenova" nel Municipio VI, nella parte Sud-Est della città, a pochi chilometri fuori dal Grande Raccordo Anulare, nei pressi dell' A1 Diramazione Roma Sud. La zona è ben servita dai mezzi pubblici con autobus di superficie, i servizi di maggior importanza sono disponibili nel quartiere stesso, e nei pressi si trovano anche il Policlinico di Tor Vergata e l'Università di Tor Vergata.</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 26, Sub. 2, Graffato 139, zc. 6, Categoria D7.</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1</p>		
Vendita soggetta a IVA:	La vendita del bene potrebbe essere soggetta IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione regolarmente registrato.		

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TENSI 120,
PIANO T**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 10/07/2002

Reg. gen. 78135 - Reg. part. 20719

Quota: 1/1

Importo: € 3.960.000,00

A favore di Veneto Banca Soc. Coop. per azioni a r.l.

Contro

Capitale: € 2.200.000,00

Rogante: Marchio Andrea

Data: 26/06/2002

N° repertorio: 15792

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -in data 14 novembre 2013 ai nn. 110667/15393 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione mutuo. -in data 16 giugno 2022 ai nn. 79839/15894 di rettifica. -in data 13 marzo 2008 al n. 8784 di annotazione ad iscrizione proroga mutuo.

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 16/06/2022

Reg. gen. 79839 - Reg. part. 15894

Quota: 1/1

Importo: € 3.960.000,00

A favore di Veneto Banca Soc. Coop. per azioni a r.l., AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro

Capitale: € 2.200.000,00

Note: -in rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio del Registro di Roma 1 il 10 luglio 2002 al numero generale 78135 e al numero particolare 20719 ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -in data 24 agosto 2022 ai nn. 115757/23279 di rettifica

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 24/08/2022

Reg. gen. 115757 - Reg. part. 23279

Quota: 1/1

Importo: € 3.960.000,00

A favore di Veneto Banca Soc. Coop. per azioni a r.l.,

Contro

Capitale: € 2.200.000,00

Rogante: Marchio Andrea

Note: in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro Roma 1 il 16 giugno 2022 al numero generale 79839 e al numero particolare 15894 ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 25/10/2024

Reg. gen. 129096 - Reg. part. 96084

Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro

Note: A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento: -in data 30 ottobre 2024 ai nn. 131281/97765 di rettifica

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 30/10/2024

Reg. gen. 131281 - Reg. part. 97765

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Roma 1 il 25 ottobre 2024 al numero generale 129096 e al numero particolare 96084 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TENSI 122, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 10/07/2002

Reg. gen. 78135 - Reg. part. 20719

Quota: 1/1

Importo: € 3.960.000,00

A favore di Veneto Banca Soc. Coop. per azioni a r.l.

Contro

Capitale: € 2.200.000,00

Rogante: Marchio Andrea

Data: 26/06/2002

N° repertorio: 15792

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -in data 14 novembre 2013 ai nn. 110667/15393 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione mutuo. -in data 16 giugno 2022 ai nn. 79839/15894 di rettifica. -in data 13 marzo 2008 al n. 8784 di annotazione ad iscrizione proroga mutuo.

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 16/06/2022

Reg. gen. 79839 - Reg. part. 15894

Quota: 1/1

Importo: € 3.960.000,00

A favore di Veneto Banca Soc. Coop. per azioni a r.l., AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro

Capitale: € 2.200.000,00

Note: -in rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio del Registro di Roma 1 il 10 luglio 2002 al numero generale 78135 e al numero particolare 20719 ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -in data 24 agosto 2022 ai nn. 115757/23279 di rettifica

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Roma 1 il 24/08/2022

Reg. gen. 115757 - Reg. part. 23279

Quota: 1/1

Importo: € 3.960.000,00

A favore di Veneto Banca Soc. Coop. per azioni a r.l.,

Contro

Capitale: € 2.200.000,00

Rogante: Marchio Andrea

Note: in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro Roma 1 il 16 giugno 2022 al

numero generale 79839 e al numero particolare 15894 ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 25/10/2024

Reg. gen. 129096 - Reg. part. 96084

Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro

Note: A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento: -in data 30 ottobre 2024 ai nn. 131281/97765 di rettifica

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 30/10/2024

Reg. gen. 131281 - Reg. part. 97765

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Roma 1 il 25 ottobre 2024 al numero generale 129096 e al numero particolare 96084 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

- 01_Visura catastale Fg 999 part. 26 sub. 1 graffato part. 138
- 02_Visura catastale Fg 999 part. 26 sub. 2 graffato part. 139
- 03_Planimetria Fg 999 part. 26 sub. 1 graffato part. 138
- 04_Planimetria Fg 999 part. 26 sub. 1 graffato part. 139
- 05_denuncia di variazione n. 46813_1988 - collaudo
- 06_denuncia di variazione n. 46813_1988
- 07_fascicolo progetto di licenza edilizia
- 08_progetto licenza approvato - parte 1
- 09_progetto licenza approvato parte 2
- 10 estratto di mappa catastale post variazione attuale
- 11_fascicolo condono prot. 86_205791_1
- 12_fascicolo condono prot. 86_205791_2
- 13_ concessione in sanatoria n. 295881 del 26.03.2003
- 14_ concessione in sanatoria n. 298140 del 15.05.2003
- 15_contratto di locazione
- 16 contratto locazione
- 17_elaborato fotografico
- 18_estratto di mappa catastale_pre variazione
- 19_relazione esplicativa Geom Mirco Merli
- 20_compravendita rep. 2370_1684 del 25.05.1988
- 21_ atto di fusione rep 38528_4932 del 16.09.1997
- 22_elenco visure di conservatoria
- 23_esproprio
- 24_atto d'obbligo
- 25_nuovo tipo mappale
- 26_Nuovo Elaborato planimetrico
- 27_Modello D1 + 2NB
- 28_PRE.GEO + DOC.FA
- 29_ raffronto grafico aree post divisione lotto
- 30_ - richiesta chiarimenti CTU



In data 11 febbraio 2026 il difensore della parte esecutata faceva pervenire delle note critiche allo scrivente Esperto (vedere allegato per le note complete) dove tra le altre cose asseriva che:

“Con pec del 19.01.2026 l’Esperto Stimatore, Architetto Bagnara, inviava bozza della perizia di stima relativa al compendio pignorato nella procedura in epigrafe indicata.

In merito al suddetto elaborato peritale si evidenzia quanto segue.

Dalla predetta perizia emergerebbe come il Lotto 1 risulti occupato con contratto opponibile. Alla luce di tale considerazione, si chiede conferma che il valore di stima attribuito ammonti ad €. 465.000,00.=.

Per quanto concerne il Lotto 2, anch’esso risulterebbe occupato ma, mentre il Perito Stimatore considera il contratto non opponibile (“registrazione del contratto non trovata”), il Custode nella propria relazione evidenzia data e numero di registrazione del contratto in questione. 2

Si chiede pertanto un chiarimento sul punto, ed in particolare circa l’esistenza o meno della registrazione del contratto di locazione di cui al Lotto 2, con eventuale integrazione della perizia. “

Risposta alle note critiche (anticipate via pec in data 12 febbraio 2026):

1) "Dalla predetta perizia emergerebbe come il Lotto 1 risulti occupato con contratto opponibile. Alla luce di tale considerazione, si chiede conferma che il valore di stima attribuito ammonti ad €. 465.000,00"

Risposta dell’Esperto:

Nella perizia sono indicati 2 valori del lotto 1:

Valore finale di stima: € 670.000,00 in CT (immobile libero)

Valore totale del lotto con contratto di locazione opponibile: € 465.000,00 in CT

Infatti, la vendita con uno dei 2 valori indicati è regolata dalla decisione del giudice che dovrà giudicare se il contratto di locazione in essere è da ritenersi opponibile o meno;

2) "Lotto 2, anch’esso risulterebbe occupato ma, mentre il Perito Stimatore considera il contratto non opponibile (“registrazione del contratto non trovata”), il Custode nella propria relazione evidenzia data e numero di registrazione del contratto in questione.

Si chiede pertanto un chiarimento sul punto, ed in particolare circa l’esistenza o meno della registrazione del contratto di locazione di cui al Lotto 2, con eventuale integrazione della perizia".

Risposta dell’Esperto:

Il contratto è certamente opponibile alla procedura (ad avviso dello scrivente, salvo diversa decisione del G.E.), in quanto il canone di locazione in base alla stima effettuata non è certamente da considerarsi "vile" e inoltre il contratto è sicuramente registrato, non erano riportati gli estremi in bozza .

(NB: Contratto di locazione con durata dal 02/05/2005 al 01/05/2011. Data di stipula 02/05/2005, rinnovo ogni sei anni. Il contratto è stato registrato il 19/05/2005 al n. 2415, serie 3T, per la durata di anni sei più sei a decorrere dal 02/05/2005, rinnovato automaticamente sino al 01/05/2029).