
TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Esposito Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 1270/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia 105.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia s.n.c.	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità.....	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	17



Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	28
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto 1	30
Lotto 2	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1270/2019 del R.G.E.....	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 110.777,85	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 17.499,95	34



INCARICO

All'udienza del 01/10/2020, il sottoscritto Arch. Esposito Luigi, con studio in Viale Del Vignola, 73 - 00196 - Roma (RM), email architetto.luigiesposito@gmail.com, PEC l.esposito@pec.archrm.it, Tel. 06 45553973, Fax 06 94803184, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia 105 (Coord. Geografiche: 41°52'54.6"N 12°49'37.6"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia s.n.c. (Coord. Geografiche: 41°52'56.0"N 12°49'37.9"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA 105

L'immobile oggetto di questa perizia di stima è un vecchio opificio, categoria catastale D7, in condizioni di rudere, ubicato nel Comune di Roma (Municipio VI ex VIII) alla via di Campo Grazia n° 105.

Si accede alla proprietà tramite il cancello carrabile in via di Campo Grazia n° 105 che immette in un'area esterna denominata "area esclusiva di manovra" nella planimetria catastale.

Da suddetta area si può accedere a due fabbricati entrambi senza copertura uno disposto frontalmente rispetto al cancello carrabile d'ingresso e l'altro di lato rispetto a quest'ultimo e a un piccolo ripostiglio posto all'angolo tra essi, quest'ultimo con copertura in lamiera.

La parte di fabbricato con accesso trasversale rispetto al cancello carrabile d'ingresso è di circa 165mq, a forma di trapezio rettangolo la cui base maggiore risulta essere di circa 18,00m, la base minore di circa 16,00 e lato di 9,60m.

Suddetta porzione di fabbricato è denominata "laboratorio" nella planimetria catastale, è sprovvista di tetto e pavimentazione, rimangono allo stato di rudere soltanto le pareti perimetrali, un alto portale scorrevole in lamiera, due infissi in ferro con apertura a ribalta posti sulla sommità di una delle pareti.

La struttura portante è in cemento armato, i muri perimetrali di tamponamento sono in mattoni. Nei prospetti esterni i mattoni sono lasciati a faccia vista, mentre le pareti interne risultano essere state intonacate. Gli intonaci risultano essere fortemente ammalorati.

Da un primo esame visivo si può notare che sulle colonne in cemento armato si impostano dei profili in acciaio (putrelle) che costuivano delle pre-esistenti capriate in acciaio a sostegno dell'originaria copertura. All'interno di suddetta area sono presenti dei manufatti in acciaio, probabili imposte per una struttura portante in legno lamellare o altro materiale per il sostegno di una nuova copertura poi rimossa o mai edificata.

All'interno dell'area sono presenti diversi materiali di risulta, rifiuti e piante spontanee di vario genere. Difronte al cancello carrabile, in fondo alla denominata "area esclusiva di manovra" è presente un grande portale in ferro, ingresso di un grande laboratorio di circa 300mq. Anche suddetto spazio è sprovvisto di copertura e di pavimentazione, versa nelle generali condizioni di rudere. Non sono presenti finestre né partizioni interne salvo una parete in muratura sul fondo di circa 4,80 m di



lunghezza.

Da suddetto spazio si accede, tramite un varco posizionato sul muro perimetrale ad ovest, ad altro ambiente di circa 175mq, anch'esso allo stato di rudere senza copertura e pavimentazione. Il muro perimetrale di suddetto spazio risulta essere in mattoni a faccia vista, non sono presenti nè finestre nè partizioni interne. Suddetto spazio è contermina con un lungo ambiente di circa 90mq, parzialmente coperto con pericolante tettoia in lamiera, e con altra corte esclusiva che immette su un piccolo fabbricato a due piani (piano terra + piano primo) e ad altro deposito scoperto.

Il fabbricato a due livelli è conformato da un piano terra e da un primo piano accessibile da una rampa di scale. Al piano terra troviamo due ambienti uno largo circa 4,90m e profondo circa 4,05 e l'altro largo 4,90m circa e profondo 4m circa. I due vani sono divisi da una parete con varco. Suddetti spazi al pian terreno versano alla condizione di rudere, non esiste pavimentazione, non ci sono finestre nè porte, gli intonaci sui muri sono tutti fatiscenti e ammalorati, sono presenti numerosi rifiuti e materiali edili abbandonati.

Si accede al piano superiore per mezzo di una scala pericolante in cemento non pavimentata e senza tetto di copertura. Al piano superiore troviamo un ambiente di circa 40mq in avanzate condizioni di degrado del tutto simili a quelle descritte per il piano inferiore.

Completa la proprietà un altro vano scoperto situato a sud del fabbricato a due livelli sopra descritto, a cui non è stato possibile accedere perchè sono presenti numerosi arbusti incolti nell'area antistante esterna che ne rendono impossibile il passaggio. Dalle foto satellitari disponibili sul software "Google earth pro" si può notare che suddetta area di circa 80mq è senza tetto con numerosa vegetazione cresciuta al suo interno.

Il rudere sopra descritto è situato nel Comune di Roma, Municipio VI, alla via di Campo Grazia n°105, in prossimità del Comune di Galliciano del Lazio (RM). La via di Campo Grazia è una strada non asfaltata accessibile dalla via Gallicianense.

L'area limitofa è caratterizzata dalla presenza di piccole abitazioni e terreni coltivati.



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

Si fa presente che suddetto immobile è completamente diroccato e versa nelle condizioni di rudere. La maggior parte della superficie è sprovvista di tetto e le poche coperture esistenti sono pericolanti. All'interno sono presenti erbacce spontanee, arbusti, rifiuti di vario genere e alcuni di notevole ingombro. A causa del generale stato di abbandono molte parti dell'edificio risultano essere pericolanti e coperte di vegetazioni spontanee che non hanno reso possibile effettuare una rilevazione metrica precisa.

Tuttavia nell'istanza di condono n°0034201 del 10.03.1986 presentata dal Sig. **** Omissis ****, vengono indicate le seguenti dimensioni e consistenze: Volume totale 5.750,43mc; superficie complessiva 1.257,71 mq; Piani fuori terra 2.

Tali dati dimensionali verranno utilizzati nel calcolo dimensionale della consistenza dell'immobile di questa perizia.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA S.N.C.

Il bene oggetto del pignoramento è un terreno agricolo situato nel Comune di Roma alla via di Campo Grazia.

Si accede al terreno da un cancello in ferro posto sulla via di Campo Grazia di fronte al numero civico



105.

La superficie catastale del bene è di metri quadrati 3.380 a qualità seminativo-arborato.

Il terreno presenta una coltivazione a vite e risulta essere recintato soltanto con la particella n.474 posta a ovest. Non esistono altre recinzioni con la particella limitrofa posta a est.

Il terreno è situato nel Comune di Roma, Municipio VI, alla via di Campo Grazia n°105, in prossimità del Comune di Galliciano del Lazio (RM). La via Campo di Grazia è una strada non asfaltata accessibile dalla via Gallicanense.

L'area limitrofa è caratterizzata dalla presenza di piccole abitazioni e terreni coltivati.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia 105

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La proprietà (immobile industriale nelle condizioni di rudere) è confinante con la via di Campo Grazia a nord, altra proprietà a est, terreni di cui alle particelle 298 e 402 a est e altra proprietà a sud.



CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1131,94 mq	1257,71 mq	1,00	1257,71 mq	0,00 m	PT, P1
Totale superficie convenzionale:				1257,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1257,71 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Molte parti del rudere oggetto di questa perizia sono pericolanti e non accessibili a causa dell'intensa vegetazione spontanea lasciata incolta negli anni. Per questo motivo non è stato possibile effettuare un rilievo metrico preciso in tutte le parti del fabbricato.

Per la definizione della consistenza dell'immobile si sono confrontati i dati metrici che è stato possibile rilevare con la planimetria catastale in atti e i dati relativi alle metrature dichiarate nella pratica di condono del 10 marzo 1986 n°34201 allegata a questa perizia.

Nella consistenza dell'immobile viene inserita la superficie lorda di 1.257,71 mq che è pari alla superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria, mentre alla superficie netta è inserito il valore della sup. lorda meno il 10%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1958 al 06/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 685, Part. 299
Dal 06/05/2003 al 10/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 299, Sub. 1,2,3,, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 5.404,00
Dal 10/06/2006 al 12/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 299, Sub. 1,2,3 Categoria D7 Rendita € 5.404,00
Dal 12/11/2008 al 11/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 299, Sub. 1,2,3, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 5.404,00 Piano T-1

In data 10/02/2021, sono state estratte le planimetrie catastali relative al Foglio 685, P.IIa 299, Subb. 1,2,3. allegate a questa perizia di stima.

Si fa presente che i subalterni 1,2 e 3 rappresentano tutti lo stesso immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	685	299	1,2,3	6	D7				5404 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile oggetto di questa perizia di stima è un fabbricato (opificio) completamente diruto. La maggior parte della superficie è sprovvista di copertura e versa nella condizione di rovina.

Molte parti risultano demolite, pertanto non si riscontra la corrispondenza catastale tra la planimetria e lo stato dei luoghi.

In particolare nel primo laboratorio, posto trasversalmente rispetto al cancello esterno di ingresso esiste un muro al posto dei segnalati pilastri e le due porte indicate sulla parete di fondo non esistono. Nel grande laboratorio posizionato dopo l'area esclusiva di manovra, il muro a est è continuo con un solo varco, mentre sull'elaborato catastale sono segnalati due varchi. Nell'altro laboratorio, anch'esso senza copertura, non esistono i muri divisorii che delimiterebbero i menzionati depositi nell'elaborato catastale. Nel fabbricato a due livelli (complessivi piano terreno e piano primo), le scale si trovano in diversa posizione rispetto a quanto segnalato nella planimetria catastale, così come la distribuzione interna del piano terra e del piano primo è completamente difforme.



PRECISAZIONI

Il fabbricato ad uso industriale, mostra uno stato di abbandono, privo di finestre ed impianti, catastalmente inserito nella categoria D7. Per tale stato manutentivo, non si necessita di attestazione di prestazione energetica (APE).

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

Come descritto nei punti precedenti, la proprietà, è costituita da un complesso industriale formato da un insieme di fabbricati senza copertura che versano in stato di abbandono da diversi anni.

Si ribadisce che il compendio, risulta attualmente in disuso ed in uno stato di abbandono, con demolizione di tramezzature interne e delle coperture pertanto privo di impianti.

Dalle foto allegate, è visibile il crollo di alcuni muri perimetrali e delle coperture oltre a decadimento parziale delle parti strutturali degli edifici.



Lo stato manutentivo che manifestano gli stabili, mostrerebbero una condizione irreparabile. Pertanto, un eventuale progetto di rifacimento delle coperture non sarebbe supportato dalla struttura esistente.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato risulta per la maggiorparte sprovvisto di tetto. I muri perimetrali sono in mattoni di tufo e laterizi. La struttura portante è in pilastri di cemento armato. Alcuni muri interni risultano parzialmente intonacati ma in pessimo stato manutentivo. Non sono presenti pavimentazioni, finiture interne, infissi e porte. Gli impianti risultano essere inesistenti. La rampa di scale che porta al primo livello risulta essere in cemento armato, ma è pericolante e senza finiture. L'immobile tutto versa in avanzato stato di abbandono con stato manutentivo decisamente irreparabile.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1958 al 10/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renato Armati	30/05/1958	24490	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24490		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2006 al 12/11/2008	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabro Claudio	10/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
					44130
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2008 al 11/09/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppi Paolo	12/11/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	18/11/2008		685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 18/11/2008
Reg. gen. 151763 - Reg. part. 30129
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Paolo Coppi
Data: 12/11/2008
N° repertorio: 124033
N° raccolta: 21524

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Roma il 12/06/2006
Reg. gen. 76477 - Reg. part. 44130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: In virtù di cessione di diritti reali a titolo oneroso per atto a rogito Notaio Fabro Claudio del 10.06.2006 trascritto a Roma 1 il 12.06.2006 al n. 44130 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura passano da **** Omissis **** e **** Omissis **** a **** Omissis **** nato a ***** per la quota i 2/3 di piena proprietà in separazione.
- **Atto tra vivi - Contratto preliminare di vendita**
Trascritto a Roma il 07/03/2008
Reg. gen. 29363 - Reg. part. 15267
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: In virtù di atto tra vivi contratto preliminare di vendita per atto a rogito Notaio Fabro Claudio del 05.03.2008 trascritto a Roma 1 il 07.03.2008 al n. 15267 del registro particolare il Sig. **** Omissis **** promette di vendere gli immobili oggetto della procedura al Sig. **** Omissis **** nato a *****
- **Compravendita**
Trascritto a Roma il 18/11/2008
Reg. gen. 151762 - Reg. part. 93906
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: n virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Coppi Paolo del 12.11.2008 trascritto a Roma 1 il 18.11.2008 al n.93906 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura da **** Omissis **** passano a *****. con sede in ***** per la piena proprietà.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 11/09/2019
Reg. gen. 107148 - Reg. part. 75027
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NORMATIVA URBANISTICA

In virtù di visura effettuata presso l'ufficio Urbanistica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma risulta quanto di seguito:

In base al nuovo Piano Regolatore Generale e a quanto riportato nelle Norme tecniche di attuazione del Piano, la particella catastale n.299 ricade:

- Sistemi e regole scala 1:10.000, foglio 21: l'immobile ricade in Agro Romano, aree agricole;
- Rete ecologica, foglio VII, scala 1:20.000: l'immobile ricade in Agro Romano, aree agricole, parchi e riserve aree protette perimetrazione delibere CC:n.39/95 e n. 162/96;
- Carta della qualità, foglio 21: nessuna segnalazione;
- Sistema delle infrastrutture per la mobilità, foglio VII, scala 1:20.000: nessuna segnalazione;
- Sistema paesaggistico G6: l'immobile ricade in aree agricole a seminativo/aree di permanenza dei caratteri insediativi del paesaggio agrario naturale;
- Standard urbanistici G8.21, foglio 21 scala 1:10.000: nessuna segnalazione;
- Carta fitosociologica della vegetazione reale del territorio comunale: l'immobile ricade in Superfici artificiali ad esclusione delle zone verdi artificiali non agricole.
- Carta di pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale G9: foglio 07, scala 1:20.000, l'immobile ricade in aree critiche e aree di attenzione riguardanti il prelievo per l'uso compatibile della risorsa idrica degli acquiferi sotterranei.
- Sistema ambientale G10: l'immobile ricade in in agro romano/aree agricole.

Per quanto riguarda le restrizioni della disciplina urbanistica si rimanda alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale della città di Roma, Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008.

Per quanto riguarda il Piano territoriale paesaggistico regionale, l'immobile ricade:

- tavola A: l'immobile ricade nei sistemi ed ambiti del paesaggio/Paesaggio Agrario di Valore;
- tavola B: l'immobile ricade in Beni paesaggistici, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, lett. C) e D) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico/Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co 1 lett. b art. 142 co 1 Dlvo 42/04 /amni di interesse archeologico già individuati.
- tavola C: nessuna segnalazione;
- tavole D: tavola D25, foglio 375, l'immobile ricade in Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998

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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato industriale è stato edificato in assenza di licenza di costruzione, per il quale è stata presentata domanda di condono protocollato dal Comune di Roma - Ripartizione XV in data 10 marzo 1986 al n. 34201, per la quale è stata pagata la somma complessiva di lire 2.134.000 (corrispondenti ad euro 1.102,12) a titolo di oblazione auto liquidata per £.2.076.000 ai sensi della citata legge 47/1985, con versamenti effettuati sul conto corrente postale 255000 e precisamente:

- lire 692.000 effettuato presso l'Ufficio Postale di Roma Colle Prenestino in data 8 marzo 1986 con

bollettino n. 707;

- lire 715.000 effettuato presso l'Ufficio Postale di Roma Succ. 96 in data 31 luglio 1986 con bollettino n. 354;

- lire 727.000 effettuato presso l'Ufficio Postale di Galliciano nel Lazio in data 23 settembre 1986 con bollettino n. 612;

Il fabbricato industriale edificato su area assoggettata al vincolo di cui alla Legge 29 giugno 1939 n. 1497, è stato richiesto il rilascio del relativo parere al Comune di Roma in data 29 marzo 2006 con istanza protocollata

al n. 2006/35536 e rinnovata detta richiesta con domanda del 10 novembre 2008 protocollo n. 90081/2008

Il Comune di Roma non ha provveduto ad emettere alcun provvedimento di sanatoria.



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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'opificio non fa parte di un contesto condominiale.

Come riportato nell'atto di provenienza, il fabbricato industriale risulta edificato su area assoggettata al vincolo di cui alla Legge 29 giugno 1939 n. 1497, è stato richiesto il rilascio del relativo parere al Comune di Roma in data 29 marzo 2006 con istanza protocollata al n. 2006/35536 e rinnovata detta richiesta con domanda del 10 novembre 2008 protocollo n. 90081/2008.

Il Comune di Roma non ha provveduto ad emettere alcun provvedimento di sanatoria.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia s.n.c.



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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina con la via pubblica (Via di Campo Grazia) a sud, con la particella 474 e 475 a ovest, con il denominato "Campo Orazio" a nord e con la particella n.180 a est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3380,00 mq	3380,00 mq	1,00	3380,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3380,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1958 al 10/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 685, Part. 179 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 4320 Reddito dominicale € 35,70 Reddito agrario € 16,73



Dal 10/06/2006 al 20/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 685, Part. 179 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 4320 Reddito dominicale € 35,70 Reddito agrario € 16,73
Dal 20/02/2008 al 12/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 685, Part. 753 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3380 Reddito dominicale € 27,93 Reddito agrario € 13,09
Dal 12/11/2008 al 11/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 685, Part. 753, Sub. 1,2,3 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3380 Reddito dominicale € 27,93 Reddito agrario € 13,09

Nel Frazionamento del 20/02/2008 protocollo n. RM0247457 è stata soppressa la particella 179 del foglio 685

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
685	753				Seminativo arborato	3	3380 mq	27,93 €	13,09 €	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura esistente (vitigni) e quella indicata in catasto (seminatino arborato).

Si fa presente che non è presente alcuna recinzione tra la particella 753 (oggetto di questa perizia di stima) e la particella 180 posta a est.

Il vitigno presente nella particella 753 si estende su tutta la superficie delle particelle 180 e 112 poste a est.

PRECISAZIONI

Si precisa che il terreno è inserito in un'unica recinzione che comprende sicuramente anche le particelle limitrofe poste ad est.

All'interno del terreno sono state trovati diversi pozzetti di acqua e nell'ultimo atto di provenienza (allegato a questa perizia) viene menzionata l'esistenza di un depuratore situato sul terreno oggetto di questa perizia di stima.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha individuato e fotografato un manufatto edilizio diroccato coperto di vegetazione che potrebbe essere il sopra citato depuratore.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta essere recintato (recinzione che lo ingloba ad altre proprietà) e dotato di un cancello in ferro che lo rende accessibile dalla via pubblica.

Sul terreno è presente una cultura a vite che al momento del sopralluogo eseguito in data 05/03/2021, risultava in apparente stato di abbandono con erba alta, rovi e cespugli di vario genere.

PARTI COMUNI

L'ultimo atto notarile di provenienza è quello relativo alla compravendita a rogito notaio Paolo Coppi del 12/11/2008 tra il Sig. **** Omissis **** come parte venditrice e la ***** rappresentata dalla Sig.ra **** Omissis **** come parte acquirente.

Nel suddetto atto (allegato alla perizia) non vengono menzionate parti comuni.

Nello stato dei fatti si è invece riscontrato che non esiste una recinzione tra il terreno oggetto di questa perizia e quello limitrofo posto ad est di proprietà delle signore *****

C.F.;

C.F.:

Dati derivanti da successione ex lege di **** Omissis **** del 22/07/2018, registrata il 26/02/2019 al Volume:88888 Numero: 41240 Sede: Roma in atti dal 22/03/2019.

Allo stato attuale quindi il terreno pignorato condivide con la particella limitrofa n180 la recinzione sulla strada e il cancello di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulle terreno sono presenti numerosi pozzetti in cemento armato, un pozzo in cemento scoperto e un manufatto edilizio diroccato e coperto di rovi probabilmente elementi facenti parti di un impianto di irrigazione.

Non si sono riscontrate altre servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è a destinazione seminativa arborato, è presente in loco una coltura a vitigno.

La conformazione del terreno è discendente verso nord.

Le coordinate sono: Latitudine 41°52'57.17"N Longitudine 12°49'38.29"E

La forma del terreno è prevalentemente rettangolare, l'asse longitudinale di suddetto rettangolo è

orientato a nord-est e sud-ovest.
L'accesso sulla strada è orientato a sud-ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1958 al 10/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renato Armati	30/05/1958	24490	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				24490	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2006 al 12/11/2008	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabro Claudio	10/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
					44130
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2008 al 11/09/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppi Paolo	12/11/2008		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/11/2008		685
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In base a nota di variazione del 20.02.2008 n. 247457.1/2008 protocollo n. RM0247457 la particella 179 del foglio 685 viene soppressa e frazionata nella particella 753 dello stesso foglio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 18/11/2008
Reg. gen. 151763 - Reg. part. 30129
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Paolo Coppi
Data: 12/11/2008
N° repertorio: 124033
N° raccolta: 21524

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Roma il 12/06/2006
Reg. gen. 76477 - Reg. part. 44130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Atto tra vivi - Contratto preliminare di vendita**

Trascritto a Roma il 07/03/2008

Reg. gen. 29363 - Reg. part. 15267

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

Contro **** Omissis ****

Note: In virtù di atto tra vivi contratto preliminare di vendita per atto a rogito Notaio Fabro Claudio del 05.03.2008 trascritto a Roma 1 il 07.03.2008 al n. 15267 del registro particolare il Sig. **** Omissis **** promette di vendere gli immobili oggetto della procedura al Sig. **** Omissis **** nato a *****

- **Compravendita**

Trascritto a Roma il 18/11/2008

Reg. gen. 151762 - Reg. part. 93906

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

Contro **** Omissis ****

Note: n virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Coppi Paolo del 12.11.2008 trascritto a Roma 1 il 18.11.2008 al n.93906 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura da **** Omissis **** passano a ****. con sede in **** per la piena proprietà.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 11/09/2019

Reg. gen. 107148 - Reg. part. 75027

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In virtù di visura effettuata presso l'ufficio Urbanistica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma risulta quanto di seguito:

In base al nuovo Piano Regolatore Generale e a quanto riportato nelle Norme tecniche di attuazione del Piano , la particella catastale n.753 ricade in zona "H" Agro Romano, sottozona H2 e più precisamente:

- Sistemi e regole scala 1:10.000, foglio 21: l'immobile ricade in Agro Romano, aree agricole;
- Rete ecologica, foglio VII, scala 1:20.000: l'immobile ricade in Agro Romano, aree agricole, parchi e riserve aree protette perimetrazione delibere CC:n.39/95 e n. 162/96;
- Carta della qualità, foglio 21: nessuna segnalazione;
- Sistema delle infrastrutture per la mobilità, foglio VII, scala 1:20.000: nessuna segnalazione;
- Sistema paesaggistico G6: l'immobile ricade in aree agricole a seminativo/aree di permanenza dei caratteri insediativi del paesaggio agrario naturale;
- Standard urbanistici G8.21, foglio 21 scala 1:10.000: nessuna segnalazione;
- Carta fitosociologica della vegetazione reale del territorio comunale: l'immobile ricade in: Superfici artificiali ad esclusione delle zone verdi artificiali non agricole e superfici agricole utilizzate con vegetazione terofitica nitrofila e ruderale, vegetazione terofitica subruderale degli incolti e dei prati sfalciati, vegetazione nitrofila ad alte erbe, vegetazione pioniera a geofite rizomatose dei suoli limoso-argillosi, vegetazione infestante le colture;
- Carta di pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale G9: foglio 07, scala 1:20.000, l'immobile ricade in aree critiche e aree di attenzione riguardanti il prelievo per l'uso compatibile della risorsa idrica degli acquiferi sotterranei.
- Sistema ambientale G10: l'immobile ricade in in agro romano/aree agricole.

Per quanto riguarda le restrizioni alla disciplina urbanistica si rimanda alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale della città di Roma, Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008.

E' stato richiesto al Comune di Roma, Dipartimento IX - Serv.Certificati Destinazione Urbanistica, il certificato di destinazione urbanistica, che non è stato ancora rilasciato;

Per quanto riguarda il Piano territoriale paesaggistico regionale, l'immobile ricade:

- tavola A: l'immobile ricade nei sistemi ed ambiti del paesaggio/Paesaggio Agrario di Valore;
- tavola B: l'immobile ricade in Beni paesaggistici, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, lett. C) e D) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico/Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co 1 lett. b art. 142 co 1 Dlvo 42/04 /amniti di interesse archeologico già individuati.
- tavola C: nessuna segnalazione;
- tavole D: tavola D25, foglio 375, l'immobile ricade in Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998

E' stato richiesto al Comune di Roma, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, il certificato di destinazione urbanistica in data 12/05/2021 ricevuta automatica di Protocollo Numero: QI/2021/0092974 che a tutt'oggi non è stato ancora rilasciato.

La richiesta effettuata e il numero di protocollo sono allegati a questa perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto della perizia non fa parte di un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1



- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia 105
L'immobile oggetto di questa perizia di stima è un vecchio opificio, categoria catastale D7, in condizioni di rudere, ubicato nel Comune di Roma (Municipio VI ex VIII) alla via di Campo Grazia n° 105. Si accede alla proprietà tramite il cancello carrabile in via di Campo Grazia n° 105 che immette in un'area esterna denominata "area esclusiva di manovra" nella planimetria catastale. Da suddetta area si può accedere a due fabbricati entrambi senza copertura uno disposto frontalmente rispetto al cancello carrabile d'ingresso e l'altro di lato rispetto a quest'ultimo e a un piccolo ripostiglio posto all'angolo tra essi, quest'ultimo con copertura in lamiera. La parte di fabbricato con accesso trasversale rispetto al cancello carrabile d'ingresso è di circa 165mq, a forma di trapezio rettangolo la cui base maggiore risulta essere di circa 18,00m, la base minore di circa 16,00 e lato di 9,60m. Suddetta porzione di fabbricato è denominata "laboratorio" nella planimetria catastale, è sprovvista di tetto e pavimentazione, rimangono allo stato di rudere soltanto le pareti perimetrali, un alto portale scorrevole in lamiera, due infissi in ferro con apertura a ribalta posti sulla sommità di una delle pareti. La struttura portante è in cemento armato, i muri perimetrali di tamponamento sono in mattoni. Nei prospetti esterni i mattoni sono lasciati a faccia vista, mentre le pareti interne risultano essere state intonacate. Gli intonaci risultano essere fortemente ammalorati. Da un primo esame visivo si può notare che sulle colonne in cemento armato si impostano dei profili in acciaio (putrelle) che costituivano delle pre-esistenti capriate in acciaio a sostegno dell'originaria copertura. All'interno di suddetta area sono presenti dei manufatti in acciaio, probabili imposte per una struttura portante in legno lamellare o altro materiale per il sostegno di una nuova copertura poi rimossa o mai edificata. All'interno dell'area sono presenti diversi materiali di risulta, rifiuti e piante spontanee di vario genere. Difronte al cancello carrabile, in fondo alla denominata "area esclusiva di manovra" è presente un grande portale in ferro, ingresso di un grande laboratorio di circa 300mq. Anche suddetto spazio è sprovvisto di copertura e di pavimentazione, versa nelle generali condizioni di rudere. Non sono presenti finestre nè partizioni interne salvo una parete in muratura sul fondo di circa 4,80 m di lunghezza. Da suddetto spazio si accede, tramite un varco posizionato sul muro perimetrale ad ovest, ad altro ambiente di circa 175mq, anch'esso allo stato di rudere senza copertura e pavimentazione. Il muro perimetrale di suddetto spazio risulta essere in mattoni a faccia vista, non sono presenti nè finestre nè partizioni interne. Suddetto spazio è conterminato con un lungo ambiente di circa 90mq, parzialmente coperto con pericolante tettoia in lamiera, e con altra corte esclusiva che immette su un piccolo fabbricato a due piani (piano terra + piano primo) e ad altro deposito scoperto. Il fabbricato a due livelli è conformato da un piano terra e da un primo piano accessibile da una rampa di scale. Al piano terra troviamo due ambienti uno largo circa 4,90m e profondo circa 4,05 e l'altro largo 4,90m circa e profondo 4m circa. I due vani sono divisi da una parete con varco. Suddetti spazi al pian terreno versano alla condizione di rudere, non esiste pavimentazione, non ci sono finestre nè porte, gli intonaci sui muri sono tutti fatiscenti e ammalorati, sono presenti numerosi rifiuti e materiali edili abbandonati. Si accede al piano superiore per mezzo di una scala pericolante in cemento non pavimentata e senza tetto di copertura. Al piano superiore troviamo un ambiente di circa 40mq in avanzate condizioni di degrado del tutto simili a quelle descritte per il piano inferiore. Completa la proprietà un altro vano scoperto situato a sud del fabbricato a due livelli sopra descritto, a cui non è stato possibile accedere perchè sono presenti numerosi arbusti incolti nell'area antistante esterna che ne rendono impossibile il passaggio. Dalle foto satellitari disponibili sul software "Google earth pro" si può notare che suddetta area di circa 80mq è senza tetto con numerosa vegetazione cresciuta al suo interno. Il rudere sopra descritto è situato nel Comune di Roma, Municipio VI, alla via di Campo Grazia n°105, in prossimità del Comune di Galliciano del Lazio (RM). La via di Campo Grazia è una strada non asfaltata accessibile dalla via Gallicanense. L'area limitofa è caratterizzata dalla presenza di piccole abitazioni e terreni coltivati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 299, Sub. 1,2,3, Zc. 6, Categoria D7



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

Valore di stima del bene: € 116.608,26

L'intero complesso industriale, ha una superficie coperta di mq 1.257,71 con un volume di mc 5.750,43.

Tali dati vengono desunti dalla domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n°47, protocollata dal Comune di Roma al numero 0034201 in data 10.03.1986.

Si ricorda che il compendio, risulta attualmente in disuso ed in uno stato di abbandono, in cui risultano demolite le tramezzature interne e la maggior parte delle coperture, non sono presenti impianti tecnici.

Dalle foto allegate, è visibile il crollo di alcuni muri perimetrali in blocchi di tufo e delle coperture oltre al decadimento pressoché totale delle parti strutturali degli edifici.

Lo stato manutentivo, come detto, mostra una condizione irreparabile.

Pertanto, un eventuale progetto di rifacimento delle coperture non sarebbe supportato dalla struttura esistente.

Il criterio di stima per la determinazione del valore di mercato all'attualità, è quello basato sulla stima sintetico-comparativa della consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivati dalle indagini di mercato.

Nonostante si sia provveduto alla ricerca di immobili con caratteristiche simili per destinazione ed ubicazione a quello in oggetto di perizia, non è stato possibile attuare una comparazione effettiva in quanto le peculiarità, lo stato attuale e soprattutto lo stato conservativo non hanno trovato riferimenti nel panorama immobiliare del VI Municipio del Comune di Roma.

Date le circostanze, il procedimento utilizzato per la stima si è basato sul valore di trasformazione.

Tale valore consiste nella definizione dell'importo necessario per la demolizione e la ricostruzione dell'esistente.

La definizione della stima del bene (Sb) all'attualità, risulterà dalla differenza tra il valore di mercato (Vm) di un bene comparabile e il costo finale della trasformazione (Vft) anzidetto.

$$Sb = Vm - Vft$$

Riguardo le consistenze, a fronte del metodo di valutazione stabilito, deve essere considerata la demolizione di tutti i fabbricati e la bonifica dell'area che in modo sintetico potrà essere valutata in base al prezzario DEI della Regione Lazio:

A03.01.1 Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisoriale, vuoto per pieno €/mc 14,46

A03.03.7 Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti. Rifiuti inerti non recuperabili €/mc 11,00

Consistenze:

Istanza di sanatoria edilizia n° 0034201 del 10/03/1986:

Superficie area (da rilievo grafico)= 1180,00 mq

Superficie totale opificio (istanza di condono) : 1.257,71 mq;

Vol Totale : 5.750,43mc

Il valore di realizzazione della struttura (Vr) sarà:

$$Vr = (Va + Cc + Ou + Cs + Pr + Of)$$

Dove:

- (Va) Valore dell'area;
- (Cc) Costo di costruzione;
- (Ou) Oneri di Urbanizzazione;
- (Cs) Contributo di costruzione;
- (Pr) Spese tecniche;
- (Of) Oneri finanziari;
- (U) utile d'impresa;



La determinazione del valore finale (Vft) si ottiene aggiungendo al valore di realizzazione (Vr) i costi di demolizione e di smaltimento rifiuti.

Sostituendo i relativi valori:

(Va)= Superficie totale dell'area x il valore agricolo medio (Regione agraria n°6 annualità 2019)

$$0,1180 \times 33.000 = 3.894,00 \text{€}$$

Costo di Costruzione (Cc) = €/mq 250 x mq 1.257,71 = € 314.427,50; A cui dovranno sommarsi opere relative alle sistemazione dell'area quantificabile nel 5% circa del (Cc) = € 15.721,00;

$$Cc = 330.148,50 \text{€};$$

$$Ou = Vx Up \times \text{Tab."C1"} \times 0,9;$$

$$Ou = 5.750,43 \times 57,58(*) \times 0,5(**) \times 0,9 = 149.000,00 \text{€};$$

$$Cs = Vx Ucx \text{Tab.C1} \times 0,9;$$

$$Cs = 5.750,43 \times 34,47(***) \times 0,5(**) \times 0,9 = 89.200,00 \text{€};$$

Spese tecniche (Pr) quantificabili in € 30.000,00€ (circa il 10% del costo di costruzione);

Oneri finanziari (Of) di competenza dell'esercizio - interessi e commissioni passive ecc. quantificabili nel 5% del Costo di costruzione = 16.507,42€;

Utili dell'impresa (U) pari al 10% del costo di costruzione = € 33.000,00;

$$Vr = 3.894,00 + 330.148,50 + 149.000,00 + 89.200,00 + 30.000,00 + 16.507,42 + 33.000,00 = 651.749,5 \text{€};$$

$$\text{Costo della demolizione} = (5.750,43 \times 0,3(****)) \times 14,46 = 25.000,00 \text{€};$$

$$\text{Costo dello smaltimento rifiuti} = (5.750,43 \times 0,5(****)) \times 11 = 31.700,00 \text{€};$$

$$Vft = 651.749,5 + 25.000,00 + 31.700,00 = 708.449,50 \text{€};$$

Si procede all'individuazione dell'attuale valore di mercato del compendio immobiliare.

Per la valutazione dell'attuale valore di mercato, lo scrivente ha indagato i dati medi delle compravendite forniti da 3 differenti fonti, per immobili aventi tipologia, caratteristiche, destinazioni d'uso e stato di manutenzione e conservazione simili a quello in esame.

Le fonti utilizzate per la stima degli immobili sono state le seguenti:

- Agenzie immobiliari di zona;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate;
- Borsino Immobiliare

Di seguito si riportano le risultanze delle analisi effettuate.

Il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto a fare un'accurata indagine di mercato presso le agenzie immobiliari della località dell'immobile pignorato e zone limitrofe.

L'indagine di mercato presso 5 agenzie immobiliari di zona ha messo in evidenza, per immobili di caratteristiche simili e nella medesima zona, le seguenti valutazioni:

- Agenzia Sistemina, capannone industriale di 1040 mq in Zagarolo (RM) alla via Via Santa Apollaria 96, proposto al prezzo di € 805.000 equivalente a 774,03€/mq;

- Agenzia Remax castelli, capannone industriale di 600 mq in Monte Compatri (RM) alla via Acqua Felice, proposto al prezzo di € 390.000 equivalente a 650€/mq;



- Agenzia Sistemina, capannone industriale di 2.220 mq in Monte Compatri (RM) alla via Casilina s.n.c., proposto al prezzo di € 1.720.000 equivalente a 774,77€/mq;
- Agenzia Sistemina, capannone industriale di 780 mq in Palestrina alla via della Muracciola s.n.c, proposto al prezzo di € 440.000 equivalente a 564,10€/mq;
- Agenzia Co Invest immobiliare, capannone industriale di 600 mq in Rocca Priora (RM) alla via di San Cesareo S.n.c., proposto al prezzo di € 400.000 equivalente a 666,66€/mq;

Pertanto sulla base delle informazioni ottenute dalle Agenzie Immobiliari di zona sopra elencate, si ottiene il seguente valore di compravendita dell'unità immobiliare pignorata, pari a:

$$V_m = (774,03 + 650 + 774,77 + 564,10 + 666,66) / 5 = 685,91 \text{ €/mq}$$

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Il rapporto immobiliare 2020 per immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, indica il valore di 780€/mq per capannoni industriali nel Comune di Roma.

Borsino Immobiliare

Il borsino Immobiliare fornisce valutazioni e consulenze immobiliari su scala nazionale. I valori pubblicati nel sito sono statistici ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale. La base dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono forniti dai principali portali immobiliari nazionali (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Istat e Banca d'Italia).

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Il procedimento di calcolo utilizzato dal Borsino Immobiliare è basato sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, del suo stato di conservazione e della qualità dei materiali, Il Borsino Immobiliare fornisce il seguente valore medio di mercato per l'unità immobiliare in esame:

$$V_m = 502,03 \text{ €/mq}$$

Valore di mercato

Con tale metodologia il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame è pari al valore medio tra quello ottenuto dalle agenzie immobiliari di zona, quello ricavato dall'osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, quello fornito dal Borsino Immobiliare.

$$V_m = (685,91 + 780 + 502,03) / 3 = 656,00 \text{ €/mq}$$

Si avrà quindi un prezzo finito del complesso immobiliare oggetto di stima pari a :

$$1.257,71 \times 656,00 = 825.057,76 \text{ €};$$

Pertanto il valore complessivo della stima, basato sul valore di trasformazione, sarà pari a = 825.057,76 - 708.449,50 = 116.608,26€

Per quanto riguarda la possibile destinazione d'uso della cubatura nuovamente edificata, si rimanda alle restrizioni della disciplina urbanistica indicate nelle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale della città di Roma, Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008.

Come indicato al paragrafo relativo alla normativa urbanistica di questa perizia, in base al nuovo Piano Regolatore Generale e a quanto riportato nelle Norme tecniche di attuazione del Piano, la particella catastale n.299 ricade in zona "H" Agro Romano, sottozona H2.



- (*) TAB B Deliberazione n.1 Prot. RC n. 35084/16
- (**) TAB C1 Deliberazione n.1 Prot. RC n. 35084/16
- (***) Tab I Deliberazione n.1 Prot. RC n. 35084/16
- (****) si considera il 30% del volume come restante demolizione
- (*****) si considera il 50% del volume comprensivi dei rifiuti giacenti



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Roma (RM) - Via di Campo Grazia 105	1257,71 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 116.608,26
Valore di stima:					€ 116.608,26

Valore di stima: € 116.608,26



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 110.777,85

La definizione della stima del bene (Sb) all'attualità, risulterà dalla differenza tra il valore di mercato (Vm) di un bene comparabile e il costo finale della trasformazione (Vft) anzidetto.

$$Sb = Vm - Vft$$

(VM) Valore di mercato = 825.057,76€

Costo trasformazione (Vft) che corrisponde al costo della demolizione e ricostruzione dell'esistente = 708.449,50€

$$Sb = 825.057,76 - 708.449,50 = 116.608,26€$$



LOTTO 2



• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia s.n.c.

Il bene oggetto del pignoramento è un terreno agricolo situato nel Comune di Roma alla via di Campo Grazia. Si accede al terreno da un cancello in ferro posto sulla via di Campo Grazia di fronte al numero civico 105. La superficie catastale del bene è di metri quadrati 3.380 a qualità seminativo-arborato. Il terreno presenta una coltivazione a vite e risulta essere recintato soltanto con la particella n.474 posta a ovest. Non esistono altre recinzioni con la particella limitrofa posta a est. Il terreno è situato nel Comune di Roma, Municipio VI, alla via di Campo Grazia n°105, in prossimità del Comune di Galliciano del Lazio (RM). La via Campo di Grazia è una strada non asfaltata accessibile dalla via Gallicanense. L'area limitrofa è caratterizzata dalla presenza di piccole abitazioni e terreni coltivati.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 685, Part. 753, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 18.421,00

Per la valutazione dell'attuale valore di mercato, lo scrivente ha indagato i dati medi delle compravendite forniti da 3 differenti fonti, per immobili aventi tipologia, caratteristiche, destinazioni d'uso e stato di manutenzione e conservazione simili a quello in esame.

Le fonti utilizzate per la stima degli immobili sono state le seguenti:

- Agenzie immobiliari di zona;
- Valori agricoli medi (VAM) dell'Agenzia dell'Entrate;
- Osservatorio dei valori agricoli (OVA)

Di seguito si riportano le risultanze delle analisi effettuate.

Il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto a fare un'accurata indagine di mercato presso le agenzie immobiliari limitrofe al terreno pignorato. L'indagine di mercato presso 6 agenzie immobiliari di zona ha messo in evidenza, per immobili di caratteristiche simili e nella medesima zona, le seguenti valutazioni:

- Agenzia Mediazione Casa Re Roma Srl, terreno di 7.760 mq in Roma alla via Campo Grazia s.n.c., proposto al prezzo di € 69.000,00 equivalente a 8,89€/mq;
- Agenzia Mediazione Casa Re Roma Srl, terreno di 2.800 mq in Poli (RM) alla via Ficozziuoli s.n.c., proposto al prezzo di € 24.000,00 equivalente a 8,57€/mq;
- Agenzia Linea Case, terreno di 2.500 mq in Zagarolo (RM) alla via Cancellata Grande, proposto al prezzo di € 30.000,00 equivalente a 12,00 €/mq;
- Annuncio privato, terreno di 3.400,00 mq in Palestrina (RM) alla via Folcarotonda Palestrina (RM), proposto al prezzo di € 29.000,00 equivalente a 8,53€/mq;
- Annuncio privato, terreno di 5.000 mq in Poli (RM) alla via Strada Provinciale 53a, proposto al prezzo di € 16.900,00 equivalente a 3,38€/mq;
- Agenzia Mediazione Casa Re Roma Srl, terreno di 4.770 mq in San Cesareo (RM) alla via Colle Sfiamma s.n.c., proposto al prezzo di € 39.000 equivalente a 8,18€/mq;

Pertanto sulla base delle informazioni ottenute dalle Agenzie Immobiliari di zona sopra elencate, si ottiene il seguente valore di compravendita dell'unità immobiliare pignorata, pari a:

$$Vm=(8,89+8,57+12,00+8,53+3,38+8,18)/6=8,26€/mq$$

Valori agricoli medi (VAM) dell'Agenzia dell'Entrate.

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità ag giuntiv e di espropriazione pr ev iste per i proprietari c oltiv atori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.



In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Il valore agricolo medio della Provincia di Roma, regione agraria n°: 7 - Comune di Roma - Colline di Palestrina per la coltura SEMINATIVO è di 34.000,00 €/ha, che corrisponde a 3,40€/mq

Osservatorio del valori agricoli (OVA).

L'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, monitora annualmente e localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore.

Il valore Min/Max nell'anno 2019, nel Comune di Roma/Palestrina, per un terreno di qualità seminativo, varia dai 40.000 €/ha ai 54.000 €/ha.

Valore medio = 47.000 €/ha, che corrisponde a 4,70€/mq

Valore di mercato

Con tale metodologia il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame è pari al valore medio tra quello ottenuto dalle agenzie immobiliari di zona, quello ricavato dai Valori agricoli medi (VAM) dell'Agenzia dell'Entrate, quello fornito dall' Osservatorio del valori agricoli (OVA):

$V_m = (8,26 + 3,40 + 4,70) / 3 = 5,45 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Roma (RM) - Via di Campo Grazia s.n.c.	3380,00 mq	5,45 €/mq	€ 18.421,00	100,00%	€ 18.421,00
				Valore di stima:	€ 18.421,00

Valore di stima: € 18.421,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 17.499,95



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che l'opificio è completamente diroccato e in stato di rudere.

In questa perizia si è stimato il valore del bene sottraendo al valore di mercato di un bene comparabile il costo della trasformazione (demolizione e ricostruzione).

L'immobile ricade in zona "H" dell'Agro Romano, sottozona "H2", per quanto riguarda le restrizioni della disciplina urbanistica si rimanda alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale della città di Roma, Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008.

Per quanto riguarda il terreno, si rende noto che sullo stesso insiste una coltivazione a vite che riguarda anche le particelle confinanti a est e che non esistono recinzioni tra il terreno pignorato e quello limitrofo a est.

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 05/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Esposito Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 12/05/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 12/05/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile opificio (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile terreno (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria terreno (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria opificio (Aggiornamento al 11/02/2021)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Domanda di sanatoria (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria catastale sub1 (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria catastale sub2 (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria catastale sub3 (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Foto - Foto aerea (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Foto - Foto fabbricato (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Foto - Foto terreno (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PTPR (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PTPR (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Sovrapposizione parcella (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Domanda certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 12/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - versione privacy perizia (Aggiornamento al 12/05/2021)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia 105
L'immobile oggetto di questa perizia di stima è un vecchio opificio, categoria catastale D7, in condizioni di rudere, ubicato nel Comune di Roma (Municipio VI ex VIII) alla via di Campo Grazia n° 105. Si accede alla proprietà tramite il cancello carrabile in via di Campo Grazia n° 105 che immette in un'area esterna denominata "area esclusiva di manovra" nella planimetria catastale. Da suddetta area si può accedere a due fabbricati entrambi senza copertura uno disposto frontalmente rispetto al cancello carrabile d'ingresso e l'altro di lato rispetto a quest'ultimo e a un piccolo ripostiglio posto all'angolo tra essi, quest'ultimo con copertura in lamiera. La parte di fabbricato con accesso trasversale rispetto al cancello carrabile d'ingresso è di circa 165mq, a forma di trapezio rettangolo la cui base maggiore risulta essere di circa 18,00m, la base minore di circa 16,00 e lato di 9,60m. Suddetta porzione di fabbricato è denominata "laboratorio" nella planimetria catastale, è sprovvista di tetto e pavimentazione, rimangono allo stato di rudere soltanto le pareti perimetrali, un alto portale scorrevole in lamiera, due infissi in ferro con apertura a ribalta posti sulla sommità di una delle pareti. La struttura portante è in cemento armato, i muri perimetrali di tamponamento sono in mattoni. Nei prospetti esterni i mattoni sono lasciati a faccia vista, mentre le pareti interne risultano essere state intonacate. Gli intonaci risultano essere fortemente ammalorati. Da un primo esame visivo si può notare che sulle colonne in cemento armato si impostano dei profili in acciaio (putrelle) che costituiscono delle pre-esistenti capriate in acciaio a sostegno dell'originaria copertura. All'interno di suddetta area sono presenti dei manufatti in acciaio, probabili imposte per una struttura portante in legno lamellare o altro materiale per il sostegno di una nuova copertura poi rimossa o mai edificata. All'interno dell'area sono presenti diversi materiali di risulta, rifiuti e piante spontanee di vario genere. Difronte al cancello carrabile, in fondo alla denominata "area esclusiva di manovra" è presente un grande portale in ferro, ingresso di un grande laboratorio di circa 300mq. Anche suddetto spazio è sprovvisto di copertura e di pavimentazione, versa nelle generali condizioni di rudere. Non sono presenti finestre nè partizioni interne salvo una parete in muratura sul fondo di circa 4,80 m di lunghezza. Da suddetto spazio si accede, tramite un varco posizionato sul muro perimetrale ad ovest, ad altro ambiente di circa 175mq, anch'esso allo stato di rudere senza copertura e pavimentazione. Il muro perimetrale di suddetto spazio risulta essere in mattoni a faccia vista, non sono presenti nè finestre nè partizioni interne. Suddetto spazio è conterminato con un lungo ambiente di circa 90mq, parzialmente coperto con pericolante tettoia in lamiera, e con altra corte esclusiva che immette su un piccolo fabbricato a due piani (piano terra + piano primo) e ad altro deposito scoperto. Il fabbricato a due livelli è conformato da un piano terra e da un primo piano accessibile da una rampa di scale. Al piano terra troviamo due ambienti uno largo circa 4,90m e profondo circa 4,05 e l'altro largo 4,90m circa e profondo 4m circa. I due vani sono divisi da una parete con varco. Suddetti spazi al pian terreno versano alla condizione di rudere, non esiste pavimentazione, non ci sono finestre nè porte, gli intonaci sui muri sono tutti fatiscenti e ammalorati, sono presenti numerosi rifiuti e materiali edili abbandonati. Si accede al piano superiore per mezzo di una scala pericolante in cemento non pavimentata e senza tetto di copertura. Al piano superiore troviamo un ambiente di circa 40mq in avanzate condizioni di degrado del tutto simili a quelle descritte per il piano inferiore. Completa la proprietà un altro vano scoperto situato a sud del fabbricato a due livelli sopra descritto, a cui non è stato possibile accedere perchè sono presenti numerosi arbusti incolti nell'area antistante esterna che ne rendono impossibile il passaggio. Dalle foto satellitari disponibili sul software "Google earth pro" si può notare che suddetta area di circa 80mq è

senza tetto con numerosa vegetazione cresciuta al suo interno. Il rudere sopra descritto è situato nel Comune di Roma, Municipio VI, alla via di Campo Grazia n°105, in prossimità del Comune di Galliciano del Lazio (RM). La via di Campo Grazia è una strada non asfaltata accessibile dalla via Gallicanense. L'area limitofa è caratterizzata dalla presenza di piccole abitazioni e terreni coltivati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 299, Sub. 1,2,3, Zc. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In virtù di visura effettuata presso l'ufficio Urbanistica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma risulta quanto di seguito: In base al nuovo Piano Regolatore Generale e a quanto riportato nelle Norme tecniche di attuazione del Piano, la particella catastale n.299 ricade: - Sistemi e regole scala 1:10.000, foglio 21: l'immobile ricade in Agro Romano, aree agricole; - Rete ecologica, foglio VII, scala 1:20.000: l'immobile ricade in Agro Romano, aree agricole, parchi e riserve aree protette perimetrazione delibere CC:n.39/95 e n. 162/96; - Carta della qualità, foglio 21: nessuna segnalazione; - Sistema delle infrastrutture per la mobilità, foglio VII, scala 1:20.000: nessuna segnalazione; - Sistema paesaggistico G6: l'immobile ricade in aree agricole a seminativo/aree di permanenza dei caratteri insediativi del paesaggio agrario naturale; - Standard urbanistici G8.21, foglio 21 scala 1:10.000: nessuna segnalazione; - Carta fitosociologica della vegetazione reale del territorio comunale: l'immobile ricade in Superfici artificiali ad esclusione delle zone verdi artificiali non agricole. - Carta di pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale G9: foglio 07, scala 1:20.000, l'immobile ricade in aree critiche e aree di attenzione riguardanti il prelievo per l'uso compatibile della risorsa idrica degli acquiferi sotterranei. Sistema ambientale G10: l'immobile ricade in in agro romano/aree agricole. Per quanto riguarda le restrizioni della disciplina urbanistica si rimanda alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale della città di Roma, Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008. Per quanto riguarda il Piano territoriale paesaggistico regionale, l'immobile ricade: - tavola A: l'immobile ricade nei sistemi ed ambiti del paesaggio/Paesaggio Agrario di Valore; - tavola B: l'immobile ricade in Beni paesaggistici, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, lett. C) e D) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico/Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co 1 lett. b art. 142 co 1 Dlvo 42/04 /amni di interesse archeologico già individuati. - tavola C: nessuna segnalazione; - tavole D: tavola D25, foglio 375, l'immobile ricade in Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998

Prezzo base d'asta: € 110.777,85

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia s.n.c.
Il bene oggetto del pignoramento è un terreno agricolo situato nel Comune di Roma alla via di Campo Grazia. Si accede al terreno da un cancello in ferro posto sulla via di Campo Grazia di fronte al numero civico 105. La superficie catastale del bene è di metri quadrati 3.380 a qualità seminativo-arborato. Il terreno presenta una coltivazione a vite e risulta essere recintato soltanto con la particella n.474 posta a ovest. Non esistono altre recinzioni con la particella limitrofa posta a est. Il terreno è situato nel Comune di Roma, Municipio VI, alla via di Campo Grazia n°105, in prossimità del Comune di Galliciano del Lazio (RM). La via Campo di Grazia è una strada non asfaltata accessibile dalla via Gallicanense. L'area limitofa è caratterizzata dalla presenza di piccole abitazioni e terreni coltivati. Identificato al catasto Terreni - Fg. 685, Part. 753, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In virtù di visura effettuata presso l'ufficio Urbanistica del



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma risulta quanto di seguito: In base al nuovo Piano Regolatore Generale e a quanto riportato nelle Norme tecniche di attuazione del Piano , la particella catastale n.753 ricade in zona "H" Agro Romano, sottozona H2 e più precisamente: - Sistemi e regole scala 1:10.000, foglio 21: l'immobile ricade in Agro Romano, aree agricole; - Rete ecologica, foglio VII, scala 1:20.000: l'immobile ricade in Agro Romano, aree agricole, parchi e riserve aree protette perimetrazione delibere CC:n.39/95 e n. 162/96; - Carta della qualità, foglio 21: nessuna segnalazione; - Sistema delle infrastrutture per la mobilità, foglio VII, scala 1:20.000: nessuna segnalazione; - Sistema paesaggistico G6: l'immobile ricade in aree agricole a seminativo/aree di permanenza dei caratteri insediativi del paesaggio agrario naturale; - Standard urbanistici G8.21, foglio 21 scala 1:10.000: nessuna segnalazione; - Carta fitosociologica della vegetazione reale del territorio comunale: l'immobile ricade in: Superfici artificiali ad esclusione delle zone verdi artificiali non agricole e superfici agricole utilizzate con vegetazione terofitica nitrofila e ruderale, vegetazione terofitica subruderale degli incolti e dei prati sfalciati, vegetazione nitrofila ad alte erbe, vegetazione pioniera a geofite rizomatose dei suoli limoso-argillosi, vegetazione infestante le colture; - Carta di pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale G9: foglio 07, scala 1:20.000, l'immobile ricade in aree critiche e aree di attenzione riguardanti il prelievo per l'uso compatibile della risorsa idrica degli acquiferi sotterranei. Sistema ambientale G10: l'immobile ricade in in agro romano/aree agricole. Per quanto riguarda le restrizioni alla disciplina urbanistica si rimanda alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale della città di Roma, Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008. E' stato richiesto al Comune di Roma, Dipartimento IX - Serv.Certificati Destinazione Urbanistica, il certificato di destinazione urbanistica, che non è stato ancora rilasciato; Per quanto riguarda il Piano territoriale paesaggistico regionale, l'immobile ricade: - tavola A: l'immobile ricade nei sistemi ed ambiti del paesaggio/Paesaggio Agrario di Valore; - tavola B: l'immobile ricade in Beni paesaggistici, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, lett. C) e D) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico/Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co 1 lett. b art. 142 co 1 Dlvo 42/04 /amni di interesse archeologico già individuati. - tavola C: nessuna segnalazione; - tavole D: tavola D25, foglio 375, l'immobile ricade in Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998 E' stato richiesto al Comune di Roma, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, il certificato di destinazione urbanistica in data 12/05/2021 ricevuta automatica di Protocollo Numero: QI/2021/0092974 che a tutt'oggi non è stato ancora rilasciato. La richiesta effettuata e il numero di protocollo sono allegati a questa perizia.

Prezzo base d'asta: € 17.499,95



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1270/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.777,85

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Campo Grazia 105		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 299, Sub. 1,2,3, Zc. 6, Categoria D7	Superficie	1257,71 mq
Stato conservativo:	Come descritto nei punti precedenti, la proprietà, è costituita da un complesso industriale formato da un insieme di fabbricati senza copertura che versano in stato di abbandono da diversi anni. Si ribadisce che il compendio, risulta attualmente in disuso ed in uno stato di abbandono, con demolizione di tramezzature interne e delle coperture pertanto privo di impianti. Dalle foto allegate, è visibile il crollo di alcuni muri perimetrali e delle coperture oltre a decadimento parziale delle parti strutturali degli edifici. Lo stato manutentivo che manifestano gli stabili, mostrerebbero una condizione irreparabile. Pertanto, un eventuale progetto di rifacimento delle coperture non sarebbe supportato dalla struttura esistente.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di questa perizia di stima è un vecchio opificio, categoria catastale D7, in condizioni di rudere, ubicato nel Comune di Roma (Municipio VI ex VIII) alla via di Campo Grazia n° 105. Si accede alla proprietà tramite il cancello carrabile in via di Campo Grazia n° 105 che immette in un'area esterna denominata "area esclusiva di manovra" nella planimetria catastale. Da suddetta area si può accedere a due fabbricati entrambi senza copertura uno disposto frontalmente rispetto al cancello carrabile d'ingresso e l'altro di lato rispetto a quest'ultimo e a un piccolo ripostiglio posto all'angolo tra essi, quest'ultimo con copertura in lamiera. La parte di fabbricato con accesso trasversale rispetto al cancello carrabile d'ingresso è di circa 165mq, a forma di trapezio rettangolo la cui base maggiore risulta essere di circa 18,00m, la base minore di circa 16,00 e lato di 9,60m. Suddetta porzione di fabbricato è denominata "laboratorio" nella planimetria catastale, è sprovvista di tetto e pavimentazione, rimangono allo stato di rudere soltanto le pareti perimetrali, un alto portale scorrevole in lamiera, due infissi in ferro con apertura a ribalta posti sulla sommità di una delle pareti. La struttura portante è in cemento armato, i muri perimetrali di tamponamento sono in mattoni. Nei prospetti esterni i mattoni sono lasciati a faccia vista, mentre le pareti interne risultano essere state intonacate. Gli intonaci risultano essere fortemente ammalorati. Da un primo esame visivo si può notare che sulle colonne in cemento armato si impostano dei profili in acciaio (putrelle) che costituiscono delle pre-esistenti capriate in acciaio a sostegno dell'originaria copertura. All'interno di suddetta area sono presenti dei manufatti in acciaio, probabili imposte per una struttura portante in legno lamellare o altro materiale per il sostegno di una nuova copertura poi rimossa o mai edificata. All'interno dell'area sono presenti diversi materiali di risulta, rifiuti e piante spontanee di vario genere. Di fronte al cancello carrabile, in fondo alla denominata "area esclusiva di manovra" è presente un grande portale in ferro, ingresso di un grande laboratorio di circa 300mq. Anche suddetto spazio è sprovvisto di copertura e di pavimentazione, versa nelle generali condizioni di rudere. Non sono presenti finestre né partizioni interne salvo una parete in muratura sul fondo di circa 4,80 m di lunghezza. Da suddetto spazio si accede, tramite un varco posizionato sul muro perimetrale ad ovest, ad altro ambiente di circa 175mq, anch'esso allo stato di rudere senza copertura e pavimentazione. Il muro perimetrale di suddetto spazio risulta essere in mattoni a faccia vista, non sono presenti né finestre né partizioni interne. Suddetto spazio è contermino con un lungo ambiente di circa 90mq, parzialmente coperto con pericolante tettoia in lamiera, e con altra corte esclusiva che immette su un piccolo fabbricato a due piani (piano terra + piano primo) e ad altro deposito scoperto. Il fabbricato a due livelli e conformato da un piano terra e da un primo piano accessibile da una rampa di scale. Al piano terra troviamo due ambienti uno largo circa 4,90m e profondo circa 4,05 e l'altro largo 4,90m circa e profondo 4m circa. I due vani sono divisi da una parete con varco. Suddetti spazi al piano terreno versano alla condizione di rudere, non esiste pavimentazione, non ci sono finestre né porte, gli intonaci sui muri sono tutti fatiscenti e ammalorati, sono presenti numerosi rifiuti e materiali edili abbandonati. Si accede al piano superiore per mezzo di una scala pericolante in cemento non pavimentata e senza tetto di copertura. Al piano superiore troviamo un ambiente di circa 40mq in avanzate condizioni di degrado del tutto simili a quelle descritte per il piano inferiore. Completa la proprietà un altro vano scoperto situato a sud del fabbricato a due livelli sopra descritto, a cui non è stato possibile accedere perché sono presenti numerosi arbusti incolti nell'area antistante esterna che ne rendono impossibile il passaggio. Dalle foto satellitari disponibili sul software "Google earth pro" si può notare che suddetta area di circa 80mq è senza tetto con numerosa vegetazione cresciuta al suo interno. Il rudere sopra descritto è situato nel Comune di Roma, Municipio VI, alla via di Campo Grazia n°105, in prossimità del Comune di Galliciano del Lazio (RM). La via di Campo Grazia è una strada non asfaltata accessibile dalla via Gallicanense. L'area limitofa è caratterizzata dalla presenza di</p>		



	piccole abitazioni e terreni coltivati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.499,95

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Campo Grazia s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 685, Part. 753, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3380,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta essere recintato (recinzione che lo ingloba ad altre proprietà) e dotato di un cancello in ferro che lo rende accessibile dalla via pubblica. Sul terreno è presente una cultura a vite che al momento del sopralluogo eseguito in data 05/03/2021, risultava in apparente stato di abbandono con erba alta, rovi e cespugli di vario genere.		
Descrizione:	Il bene oggetto del pignoramento è un terreno agricolo situato nel Comune di Roma alla via di Campo Grazia. Si accede al terreno da un cancello in ferro posto sulla via di Campo Grazia di fronte al numero civico 105. La superficie catastale del bene è di metri quadrati 3.380 a qualità seminativo-arborato. Il terreno presenta una coltivazione a vite e risulta essere recintato soltanto con la particella n.474 posta a ovest. Non esistono altre recinzioni con la particella limitrofa posta a est. Il terreno è situato nel Comune di Roma, Municipio VI, alla via di Campo Grazia n°105, in prossimità del Comune di Galliciano del Lazio (RM). La via Campo di Grazia è una strada non asfaltata accessibile dalla via Gallicanense. L'area limitofa è caratterizzata dalla presenza di piccole abitazioni e terreni coltivati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.		

