

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 318/2024 del R.G.E.

promossa da

BANCA TOSCANA S.P.A.

Codice fiscale: 05272250480

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Codice fiscale: 14535321005

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 318/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17

All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Offagna, piano TERRA

Locale avente categoria catastale C3 (laboratorio per arti e mestieri) sito in Roma Via Offagna n. 8/14, nel territorio del Municipio V località Corcolle "Giardini di Corcolle" posto al piano terra, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 672, part. 824, sub. 501, della superficie commerciale di circa mq 96,77, composto da grande locale di forma regolare con altezza netta interna di m. 4,00 circa, nel cui interno sono stati ricavati lungo il confine posto a distacco con Via Offagna un piccolo ripostiglio un locale w.c. ed un soppalco. Il bene staggito è parte di un piccolo edificio a carattere residenziale e commerciale sorto spontaneamente ed in seguito condonato composto da: quattro appartamenti, due laboratori per arti e mestieri, un locale negozio e corti esterne esclusive ed ha accesso carraio dal civico 12, catastalmente 14 e pedonale dal civico 8.

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

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.

L'edificio, al momento del sopralluogo, risultava non in attività ma erano presenti internamente macchinari ed attrezzature specifici per attività di fabbro. Tali arredi, attrezzature e macchinari non sono oggetto di esecuzione e di vendita.

Date le caratteristiche strumentali dell'immobile il futuro trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Offagna, piano TERRA

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 è pervenuto a ***** per la quota dell'intera proprietà per atto di compravendita del 15/09/2008 numero di repertorio 23098/13430 Notaio ANDRETTA Carmine con sede in Roma trascritto il 19/092008 nn. 122494/76485 da potere di ***** nato il ***** a ***** c.f. *****.

Al Sig. ***** l'immobile era pervenuto per maggiore consistenza con atto di divisione rep. 20038 del 23/07/1984 Notaio Emidio TERRA-ABRAMI.

ALLEGATO A - nota di trascrizione, atto di divisione rep. 20038 del 23/07/1984.

CONFINI

Il bene individuato Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 672, part. 824, sub. 501 confina con muratura in comune con edificio individuato alla particella 825 del foglio 672, distacco verso edificio alla particella 3200 del foglio 672, subalterno 502 edificio particella 824, distacco verso edificio alla particella 825 del foglio 672, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LABORATORIO DI ARTI E MESTIERI	82,00 mq	96,80 mq	1	96,80 mq	4,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				96,80 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene, calcolata secondo le norme del DPR 138/98, è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 27/11/2024. Si segnala che il bene dispone di una ampia area esterna di carico e scarico agevolmente fruibile in comproprietà con altri subalterni. Per tale fattore ascendente si è ritenuto congruo applicare un incremento del 5% sulla superficie convenzionale in precedenza determinata.

Il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1984 al 27/02/1998	***** C. F. ***** C. F. *****	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 824, Sub. 3 Categoria C3
Dal 27/02/1998 al 21/02/2008	***** - *****	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 824, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 86 MQ Piano TERRA
Dal 21/02/2008 al 18/07/2025	***** - C.F. *****	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 824, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C3 Cl.5, Cons. 86 MQ Rendita € 595,16 Piano TERRA

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'edificio identificato al Catasto fabbricati di Roma al Foglio 672 particella 824 Subalterno 501 alla data del 18/07/2025 risulta censito:

Catasto fabbricati di Roma foglio 672 particella 824 subalterno 501 natura C3 consistenza 86 ma indirizzo Via Offagna 8/14 piano terra.

Dati derivanti da: frazionamento del 27/02/1998 in atti dal 27/02/1998 frazionamento per trasferimento di diritti n. F00923.1/1998.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	672	824	501	6	C3	5	86 MQ		595,16 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 15/09/2020 pratica RM 0300856 richiesta in data 30/01/2025 con domanda protocollo T507045 non è risultata reperibile. Si è comunque reperito, presso gli archivi di *****, copia dei seguenti documenti catastali: introduzione in mappa; visura al 15/04/2003; planimetria catastale del sub. 501. Dalla visura di citati documenti si rileva la mancata descrizione in pianta del piccolo ripostiglio e del locale w.c. rappresentati nell'accertamento di conformità del 15/09/2008 prot. QI/2008/60422.

In mancanza di ulteriore documentazione si ritiene che il futuro aggiudicatario, oltre alla definizione delle pratiche urbanistiche, dovrà per la citata problematica, depositare nuovo accatastamento sulla scorta

dell'accertamento di conformità depositato. In sede di valutazione si è tenuto con il coefficiente K 2.

ALLEGATO D: domanda inoltrata, risposta di non reperibilità, planimetria ante frazionamento; introduzione in mappa, visura al 15/04/2003, planimetria catastale del sub. 501.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – MEDIOCRE;
- Componenti interne laboratorio - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – SCADENTE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile facente parte di un complesso immobiliare edificato con struttura mista (cemento armato per le strutture orizzontali, muratura portante in blocchi di tufo per le strutture verticali e fondazioni presumibilmente miste a sacco e plinti in cemento armato). Le tamponature perimetrali portanti esterne sono in blocchi di tufo non intonacato. Le pareti interne non portanti sono realizzate in elementi murari del tipo tradizionale con intonaci del tipo civile. Tutte le porte interne sono in legno tamburato di scadente fattura. Le finiture interne sono del tipo tradizionale e di scadente fattura. L'impiantistica elettrica è a vista e l'immobile non dispone di riscaldamento.

Gli accessi sono consentiti da un portoncino di ingresso in ferro ed una basculante motorizzata non funzionante, gli infissi esterni sono in ferro con vetri semplici con grate di sicurezza. Le pavimentazioni interne sono in cemento industriale di pessima fattura, il servizio igienico ha pavimento e maioliche con mattonelle in gres porcellanato. Gli intonaci esterni non sono presenti, mentre internamente sui muri portanti perimetrali, è presente un intonaco grezzo. Il soffitto del locale non è intonacato. Tutti gli interni risultano grossolanamente tinteggiati di bianco con tinta a calce.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato e nella piena disponibilità dall'esecutato Sig. *****

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1973 al 23/07/1984	***** *****, *****, ***** ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	SUCCESSIONE TRASCRITTA IN DATA 08/08/2024 REG. GEN. 103987 REG. PART. 78036			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/1984 al 21/02/2008	*****, *****, *****, ***** (USUFRUTTURAIA DECEDUTA IN DATA *****). Codice Fiscale/P.IVA: *****	ATTO DI DONAZIONE NUDA PROPRIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO EMIDIO TERRA ABRAMI	23/07/1984	20038	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/08/2008 al 15/09/2008	***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	VERBALE DI CONCILIAZIONE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ROMA	21/02/2008	10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	20/05/2008	64645	36222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/09/2008 al 01/09/2025	***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANDRETTA CARMINE	15/09/2008	23098	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/09/2008	122494	76485
		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.

L'immobile è pervenuto a ***** per la quota dell'intera proprietà per atto di compravendita del 15/09/2008 numero di repertorio 23098/13430 Notaio ANDRETTA Carmine con sede in Roma trascritto il 19/09/2008 nn. 122494/76485 da potere di ***** nato il ***** a ***** c.f. *****.

Al Sig. ***** l'immobile era pervenuto per maggiore consistenza con atto di divisione rep. 20038 del 23/07/1984 Notaio Emidio TERRA ABRAMI, con atto di divisione a stralcio del 23/07/1984 rep. 20038 Notaio Emidio TERRA ABRAMI e nella sua consistenza attuale con verbale di conciliazione per divisione del 21/02/2008 rep. 10 emesso dal Tribunale di Roma trascritto il 20/05/2008 nn. 64645/36222 da comproprietà con *****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 19/09/2008
Reg. gen. 122495 - Reg. part. 22840
Importo: € 250.000,00
A favore di BANCA TOSCANA S.P.A.
Capitale: € 125.000,00
Rogante: NOTAIO ANDRETTA CARMINE
Data: 15/09/2008
N° repertorio: 23099
N° raccolta: 13431

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TIVOLI il 03/04/2024

Reg. gen. 39812 - Reg. part. 30273

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro *****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITÀ

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Trascritto a TIVOLI il 03/04/2024

Reg. gen. 39812 - Reg. part. 30273 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. (Creditore procedente) - richiedente

*****SRL per studio legale ***** Via*****Milano.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove sorge l'edificio contenente il bene staggito secondo il Piano Regolatore Generale di Roma

Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 ricade in:

[ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente]

Articoli

Art. 56 - Definizioni, obiettivi e componenti

Art. 62 - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

E nel Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio - Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10 - Ricade in:

• Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

- Aree urbanizzate;
- Aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, Art.142) - c) Protezione dei corsi delle acque pubbliche;
- Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano;
- Schema del Piano Regionale dei Parchi;
- Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Per la verifica della conformità urbanistica del bene staggito sono state svolte le seguenti attività:

In data 18/11/2024 si è proceduto a richiedere all'ufficio Condono edilizio la presenza di domande di condono per l'immobile oggetto di procedura e dietro ulteriore verifica sul SICER in data 28/11/2024 con prot. QI 237146 si è proceduto a richiedere la domanda di condono 87/13279 sot. 2, riguardante l'immobile staggito;

Da indagini in sito e contattando il precedente proprietario è emerso che in data 15 settembre 2008 è stata depositata a nome di *****, una pratica edilizia riguardante l'accertamento di conformità redatta ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 per l'immobile in Roma Via OFFAGNA N. 8/14 Foglio 672 p.la 824 sub. 501/502, con pratica edilizia PROT. QI/2008/60422. In data 27/11/2024 si è pertanto contattato il tecnico estensore che però ha fornito solo la ricevuta di protocollo al dipartimento PAU.

In data 30/01/2025 al prot. QI 22628 è stata depositata domanda di accesso informale ai documenti amministrativi presso il Dipartimento PAU con il fine di verificare l'esistenza di provvedimenti per autotutela riguardanti la pratica edilizia PROT. QI/2008/60422. La domanda inoltrata risulta ad oggi inevasa;

In data 20/02/2025 al prot. CH/2025/35557 è stata depositata domanda di accesso atti tecnici per l'immobile staggito presso il Municipio di Roma VI – il Municipio con nota del 11/03/2025 prot. 46427 comunica la non reperibilità del fascicolo in quanto relativo ad altro Ufficio e specificatamente il dipartimento PAU:

Dalle ricerche effettuate è emerso che:

A. L'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio nell'anno 1976 ed ultimato nell'anno 1983, come risulta dalla dichiarazione in allegata alla domanda di condono edilizio;

B. In data 26.03.1986 al protocollo 9704 è stata depositata presso la Circoscrizione V istanza di condono edilizio inerente immobile per attività industriale o artigianale per complessivi mq 172,00, riguardante l'immobile originariamente individuato al Catasto Fabbricati al f. 672, particella 824 subalterno 3 (immobile ante frazionamento del 27/02/1998 che ha generato il sub. 501 immobile oggetto di pignoramento e 502 non oggetto di pignoramento);

C. Alla citata domanda di condono viene attribuito dall'Ufficio Condono Edilizio il protocollo 87/13279 sot. 2;

D. In data 04/11/1993 al prot. 70135 è stata depositata relazione tecnica ad integrazione della domanda di condono 86/13279 sot. 2 riguardante le opere di completamento art. 35 L. 47/85. Il grafico in allegato rappresenta l'immobile ad attività industriale o artigianale già frazionato;

E. La domanda di condono non risulta perfezionata e agli atti analizzati del Condono edilizio trasmesso non risulta presente la necessaria perizia tecnica per il frazionamento dell'immobile;

F. Con prot. QI/2008/60422 del 15 settembre 2008 risulta depositata presso il Dipartimento PAU accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 per l'immobile in Roma Via OFFAGNA N. 8/14 Foglio 672 p.la 824 riguardante il frazionamento dell'originario subalterno 3 nei sub. 501 e 502. In data 30/01/2025 al prot. QI 22628 è stata depositata Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi presso il Dipartimento PAU, con il fine di verificare l'esistenza di provvedimenti per autotutela riguardanti la pratica edilizia QI/2008/60422, la domanda inoltrata risulta ad oggi inevasa.

Il conseguimento dei titoli urbanistici con la definizione della domanda di condono pendente, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate nella presente perizia, nonché le relative variazioni catastali e la richiesta di abitabilità in sanatoria, saranno a cura spese e totale carico degli aggiudicatari. L'aggiudicatario

dovrà altresì farsi carico della risoluzione di ogni problematica e/o questione relativa e comunque dipendente da quanto sopra citato e meglio descritta nel corpo della presente perizia e degli oneri consequenziali connessi e/o nascenti dai rapporti con le altre proprietà confinanti. Per inoltrare richiesta di agibilità il futuro aggiudicatario dovrà procedere ad effettuare prima tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene e depositare specifica istanza al Comune per ottenere l'agibilità tramite segnalazione certificata di agibilità (SCA o SCAGI, ex art.24 del Testo Unico Edilizia). Si segnala che la richiesta di agibilità dovrà essere formulata in ottemperanza della Determina Dirigenziale del Dipartimento P.A.U. protocollo QI/199641/2021 con particolare riferimento a quanto contenuto al punto D. Pertanto il futuro aggiudicatario, sulla scorta del rilievo in allegato all'elaborato peritale e alle visite sul bene dovrà attentamente valutarne la fattibilità.

Dei relativi oneri comprensivi di spese tecniche si è tenuto conto in sede di valutazione immobiliare con l'applicazione del coefficiente correttivo "K2", citati oneri vengono stimati prudenzialmente in circa euro 10.000,00 (costo comprensivo degli oneri tecnici per il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali che saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari).

ALLEGATO G - URBANISTICA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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

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

Da notizie assunte non risulta costituito condominio, l'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Offagna, piano TERRA

Locale avente categoria catastale C3 (laboratorio per arti e mestieri) sito in Roma Via Offagna n. 8/14, nel territorio del Municipio V località Corcolle "Giardini di Corcolle" posto al piano terra, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 672, part. 824, sub. 501, della superficie commerciale di circa mq 96,77, composto da grande locale di forma regolare con altezza netta interna di m. 4,00 circa, nel cui interno sono stati ricavati lungo il confine posto a distacco con Via Offagna un piccolo ripostiglio un locale w.c. ed un soppalco. Il bene staggito è parte di un piccolo edificio a carattere residenziale e commerciale sorto spontaneamente ed in seguito condonato composto da: quattro appartamenti, due laboratori per arti e mestieri, un locale negozio e corti esterne esclusive ed ha accesso carraio dal civico 12, catastralmente 14 e pedonale dal civico 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 824, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C3 Valore di stima del bene: € 62.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese analizzate le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari - per la zona oggetto di perizia non esistono comparabili;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) codice zona E166 per "negozi" ritenuto assimilabile al bene oggetto di perizia da un min. € 900,00 max 1.350,00;
- Borsino immobiliare di Roma per "laboratori" il listino va da un valore minimo di € 455,00 ad un valore massimo di € 810,00;
- Listino Ufficiale della Borsa di Roma - nella zona "Z11" S. Vittorino non quota negozi o laboratori.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati reperiti:

A - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2024, corrispondente ad una quotazione media di euro 1.125,00 al mq commerciale;

C. Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2024, corrispondente ad una quotazione media di euro 630,00 al mq commerciale arrotondato per difetto;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 877,50. Al mq commerciale.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• $\text{€/mq } 877,50 \times \text{mq } 101,64 = \text{€ } 89.189,10$ che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la collocazione territoriale; la possibilità di utilizzo per diverse attività merceologiche, ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale pari ad euro 10.000,00;

- Il coefficiente K3 per obsolescenza impianti e parti murarie;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziarie con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,00; K2 = € 10.000,00; K3 =0,90; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,81.

Pertanto il valore di euro € 89.189,10 viene rettificato come di seguito: euro 89.189,10 x K 0,81 - K2 10.000,00= euro 62.243,17 arrotondato per difetto ad euro 62.000,00 diconsi euro sessantaduemila/00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Roma (RM) - Via Offagna, piano TERRA	101,64 mq	0,00 €/mq	€ 62.000,00	100,00%	€ 62.000,00
Valore di stima:					€ 62.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che l'immobile necessita al suo interno di pulizia e smaltimento di guano piccioni con relativa disinfestazione.

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 02/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO A - NOTA DI TRASCRIZIONE, ATTO DI DIVISIONE REP. 20038 DEL 23/07/1984
- ✓ ALLEGATO B - RILIEVO
- ✓ ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

✓ ALLEGATO D: DOMANDA INOLTRATA, RISPOSTA DI NON REPERIBILITÀ, PLANIMETRIA ANTE FRAZIONAMENTO; INTRODUZIONE IN MAPPA, VISURA AL 15/04/2003, PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB. 501.

✓ ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

✓ ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITÀ

✓ ALLEGATO G - URBANISTICA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Offagna, piano TERRA n. 8/14. Locale avente categoria catastale C3 (laboratorio per arti e mestieri) sito in Roma Via Offagna n. 8/14, nel territorio del Municipio V località Corcolle "Giardini di Corcolle" posto al piano terra, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 672, part. 824, sub. 501 Zc. 6, Categoria C3, della superficie commerciale di circa mq 96,77, composto da grande locale di forma regolare con altezza netta interna di m. 4,00 circa, nel cui interno sono stati ricavati lungo il confine posto a distacco con Via Offagna un piccolo ripostiglio un locale w.c. ed un soppalco. Il bene staggito è parte di un piccolo edificio a carattere residenziale e commerciale sorto spontaneamente ed in seguito condonato composto da: quattro appartamenti, due laboratori per arti e mestieri, un locale negozio e corti esterne esclusive ed ha accesso carraio dal civico 12, catastralmente 14 e pedonale dal civico 8.

Il bene staggito confina con muratura in comune con edificio individuato alla particella 825 del foglio 672, distacco verso edificio alla particella 3200 del foglio 672, subalterno 502 edificio particella 824, distacco verso edificio alla particella 825 del foglio 672, salvo altri e più esatti confini. Non è possibile attestare la corrispondenza catastale per irreperibilità scheda catastale.

Destinazione urbanistica: L'area ove sorge l'edificio contenente il bene staggito secondo il Piano Regolatore Generale di Roma Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 ricade in: [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] Articoli Art. 56 - Definizioni, obiettivi e componenti Art. 62 - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita E nel Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio - Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10 - Ricade in: • Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; • Aree urbanizzate; • Aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, Art.142) - c) Protezione dei corsi delle acque pubbliche; • Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano; • Schema del Piano Regionale dei Parchi; • Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.

Regolarità edilizia - L'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio nell'anno 1976 ed ultimato nell'anno 1983, come risulta dalla dichiarazione in allegata alla domanda di condono edilizio, gli atti urbanistici reperiti sono: - domanda di condono edilizio non definito prot. 9704 del 26.03.1986 depositata presso la Circoscrizione V istanza di condono edilizio inerente immobile per attività industriale o artigianale per complessivi mq 172,00, pertanto riguardante l'immobile originariamente individuato al Catasto Fabbricati al f. 672, particella 824 subalterno 3 (immobile ante frazionamento del 27/02/1998 che ha generato il sub. 501 immobile oggetto di pignoramento e 502 non oggetto di pignoramento), alla citata domanda viene attribuito dall'Ufficio Condono Edilizio il protocollo 87/13279 sot. 2; - relazione tecnica ad integrazione della domanda di condono 86/13279 sot. 2 riguardante le opere di completamento art. 35 L. 47/85 del 04/11/1993 al prot. 70135, nel cui grafico viene rappresentato l'immobile ad attività industriale o artigianale già frazionato; - accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 prot. QI/2008/60422 del 15 settembre 2008 Dipartimento PAU riguardante il frazionamento dell'originario subalterno 3 nei sub. 501 e 502.

Il conseguimento dei titoli urbanistici con la definizione della domanda di condono pendente, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate nella presente perizia, nonché le relative variazioni catastali e la richiesta di abitabilità in sanatoria, saranno a cura spese e totale carico degli aggiudicatari. L'aggiudicatario dovrà altresì farsi carico della risoluzione di ogni problematica e/o questione relativa e comunque dipendente da quanto sopra citato e meglio descritta nel corpo della presente perizia e degli oneri consequenziali connessi e/o nascenti dai rapporti con le altre proprietà confinanti. Per inoltrare richiesta di agibilità il futuro aggiudicatario dovrà procedere ad effettuare prima tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene e depositare specifica istanza al Comune per ottenere l'agibilità tramite segnalazione certificata di agibilità (SCA o SCAGi, ex art.24 del Testo Unico Edilizia). Si segnala

che la richiesta di agibilità dovrà essere formulata in ottemperanza della Determina Dirigenziale del Dipartimento P.A.U. protocollo QI/199641/2021 con particolare riferimento a quanto contenuto al punto D. Pertanto il futuro aggiudicatario, sulla scorta del rilievo in allegato all'elaborato peritale e alle visite sul bene dovrà attentamente valutarne la fattibilità.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 318/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Offagna, piano TERRA		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Laboratorio - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 824, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C3	Superficie	101,64 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – MEDIOCRE; • Componenti interne laboratorio - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – SCADENTE.		
Descrizione:	Locale avente categoria catastale C3 (laboratorio per arti e mestieri) sito in Roma Via Offagna n. 8/14, nel territorio del Municipio V località Corcolle "Giardini di Corcolle" posto al piano terra, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 672, part. 824, sub. 501, della superficie commerciale di circa mq 96,77, composto da grande locale di forma regolare con altezza netta interna di m. 4,00 circa, nel cui interno sono stati ricavati lungo il confine posto a distacco con Via Offagna un piccolo ripostiglio un locale w.c. ed un soppalco. Il bene staggito è parte di un piccolo edificio a carattere residenziale e commerciale sorto spontaneamente ed in seguito condonato composto da: quattro appartamenti, due laboratori per arti e mestieri, un locale negozio e corti esterne esclusive ed ha accesso carraio dal civico 12, catastalmente 14 e pedonale dal civico 8.		
Vendita soggetta a IVA:	Date le caratteristiche strumentali dell'immobile il futuro trasferimento potrebbe essere assoggettata ad IVA. .		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato e nella piena disponibilità dall'esecutato Sig. *****		