
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vignoli Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 410/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



INCARICO

In data 21/01/2021, il sottoscritto Arch. Vignoli Vittorio, con studio in Via Gian Domenico Romagnosi, 20 - 00196 - Roma (RM), email studiovignoli@libero.it, PEC vi.vignoli@pec.archrm.it, Tel. *****
*****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2021 accettava in telematica l'incarico con giuramento di rito.

PREMESSA

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà di n. 79 unità immobiliari site a Roma in via delle Case Rosse n. 23 (*Allegato n. 1*).

Gli immobili, sono situati ad est della capitale, fuori dal G.R.A., in località Settecamini, adiacenti all'area destinata al "Polo Tecnologico Produttivo Tiburtino" e facenti parte di un complesso edilizio a destinazione artigianale/industriale e residenziale, situato tra via delle Case Rosse e via Giuseppe Gagliani Caputo, composto da più fabbricati denominati con le lettere "A - B - C - D1 - D2 - E - F - G"; il tutto con aree circostanti destinate a parcheggio ed a verde (*Allegato n. 2*).

Via delle Case Rosse è una lunga strada che dipartendosi da via di Salone raggiunge il centro della frazione "Case Rosse". La zona è collegata con il resto della città mediante autobus di linea n. 040 e 043 e/o la linea ferroviaria LF2 "Tiburtina - Tivoli" la cui fermata più vicina dista 2500 metri dagli immobili.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così dislocati nei differenti edifici:

- n. 66 unità nel fabbricato F, individuate catastalmente al foglio 295, particella 2936, subalterni n. 514, 515, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582.
- n. 8 unità nel fabbricato D/2, individuate catastalmente al foglio 295, particella 2935, subalterni n. 513, 514, 7, 9, 504, 530, 522, 523.
- n. 5 unità nel fabbricato D/1, individuate catastalmente al foglio 295, particella 2935, subalterni n. 5, 6, 8, 11, 12.

In considerazione della loro differente ubicazione, consistenza, natura, situazione urbanistico/edilizia e catastale, i beni sono stati suddivisi:

Bene n. 1: immobili ricadenti nel fabbricato F

Bene n. 2: immobili ricadenti nel fabbricato D/2

Bene n. 3: immobile ricadente nel fabbricato D/1 sub 11, distinto con il numero D/2

Bene n. 4: immobile ricadente nel fabbricato D/1 sub 12, distinto con il numero D/4

Bene n. 5: immobile ricadente nel fabbricato D/1 sub 8, distinto con il numero D/5

Bene n. 6: immobile ricadente nel fabbricato D/1 sub 6, distinto con il numero D/6

Bene n. 7: immobile ricadente nel fabbricato D/1 sub 5, distinto con il numero D/7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.

Si evidenzia che sono state depositate:

L'istanza di vendita in data 21/05/2020

La relazione notarile a firma del dott. Notaio **** *Omissis* **** in data 10/06/2020

La nota di trascrizione del pignoramento in data 10/06/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono alla seguente esecutata:

**** *Omissis* ****)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

**** *Omissis* ****

Gli immobili pervenivano alla società con atto di compravendita a rogito notaio **** *Omissis* **** del 30/07/2001 rep. 24714; registrato presso Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 2 agosto 2001, al n. 11827/1V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 1 in data 01/08/2001 alla formalità 47319 (*Allegato n. 3*). La trascrizione dell'atto di compravendita è stata rettificata in data 06/11/2001 alla formalità n. 61767.

La compravendita riguardava un terreno della superficie complessiva di mq. 50.084 allora distinto in catasto al fg. 295 particelle 447 e 448, con sovrastanti tre corpi di fabbrica distinti in catasto al fg. 295 particella 447 sub 501 e 502.

Successivamente, a seguito di interventi edilizi, la **** *Omissis* **** ha edificato gli immobili oggetto di pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1970 al 30/04/1985	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	23/12/1970	298526	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 3	30/12/1970	115173	80354
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/04/1985 al 29/12/1997	**** <i>Omissis</i> ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	30/04/1985	47383	16537
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare Roma 1	10/07/1985	47968	34488
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/12/1997 al 23/11/2000	**** <i>Omissis</i> ****	Fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	29/12/1997	341199	41188
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	23/01/1998	2885	2127
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/11/2000 al 26/04/2001	**** <i>Omissis</i> ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	23/11/2000	361952	45235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	02/12/2000	91935	60016
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/04/2001	**** <i>Omissis</i> ****	Conferimento in società			



al 30/07/2001		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/2001	40205	10650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	24/05/2001	44324	28729
Dal 30/07/2001 al 01/01/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	30/07/2001	24714	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	01/08/2001	72956	47319		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Roma 1	02/08/2001	11827	1V

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 01/08/2001

Reg. gen. 72957 - Reg. part. 20303

Quota: 100%

Importo: € 16.733.204,00 (Lire 32.400.000.000)

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

Contro **** **Omissis** ****

Capitale: € 8.366.602,00 (Lire 16.200.000.000)

Percentuale interessi: 6,50 %

Durata: 10 anni

Rogante: **** **Omissis** ****

Data: 30/07/2001

N° repertorio: 24715

Note: L'ipoteca ricade anche su altri immobili esclusi dalla presente procedura.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/11/2001

Reg. gen. 95609 - Reg. part. 26714

Quota: 100%

Importo: € 16.733.204,00

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

Contro **** **Omissis** ****

Capitale: € 8.366.602,00

Percentuale interessi: 6,50 %

Durata: 10 anni

Rogante: **** **Omissis** ****

Data: 30/07/2001

N° repertorio: 24715

Note: L'ipoteca ricade anche su altri immobili esclusi dalla presente procedura. Si evidenzia che l'ipoteca riporta la stessa data e repertorio del rogito, della precedente.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/10/2005
Reg. gen. 137929 - Reg. part. 41845
Quota: 100%
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 1.800.000,00
Percentuale interessi: 4,40 %
Durata: 13 anni
Rogante: **** **Omissis** ****
Data: 07/10/2005
N° repertorio: 30860/10651
Note: L'ipoteca riguarda unicamente gli immobili oggetto di pignoramento



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 04/05/2020
Reg. gen. 41552 - Reg. part. 28837
Quota: 100%
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

Nella relazione notarile depositata in atti, a firma del notaio **** **Omissis** ****, viene riportata anche un'altra ipoteca iscritta in data 22/05/2006 reg. gen. 65771 reg. part. 18020 (**Allegato n. 4**) e che a parere dello scrivente deve essere esclusa dai gravami in quanto ricadente su altro immobile non rientrante tra quelli oggetto di pignoramento e indicato nella nota con i seguenti identificativi catastali fg. 295 part. 2935 sub 503.

Inoltre, si evidenzia che sono trascritti due atti d'obbligo a favore del comune di Roma e precisamente:

- Atto d'obbligo a rogito notaio **** **Omissis** **** del 28/02/2002 rep. 66407 trascritto a Roma 1 lo 01/03/2002 alla formalità n. 14305. Esso è inerente agli interventi edilizi autorizzati con la Determinazione Dirigenziale n. 32 del 25/02/2002 emessa dal Dipartimento VIII del Comune di Roma;
- Atto d'obbligo a rogito notaio **** **Omissis** **** del 27/12/2013 rep. 923 trascritto a Roma 1 lo 03/01/2014 alla formalità n. 266. Esso è inerente agli interventi edilizi autorizzati con la Deliberazione n. 9 del 04/11/2010 emessa dalla Giunta Capitolina. Detta autorizzazione, come in seguito verrà riportato, non ha avuto seguito.

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nell'email ricevuta dal Servizio Certificazioni Urbanistiche del Comune di Roma (**Allegato n. 5**) il fabbricato di cui sono parte gli immobili, ricade, in base al Nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, nel sistema Insediativo - Città da Ristrutturare - Tessuto nel Programma integrato prevalentemente per attività n. 7 S. Eusebio - Silone. Art. 51, 52, 53.

La tavola della "Rete Ecologica" non riporta alcuna prescrizione.

Relativamente alla tavola della "Carta della Qualità" - Ai sensi dell'art. 16 comma 1 del N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

Il fabbricato risulta compreso all'interno del piano particolareggiato 18/L "Tiburtino", approvato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio 3534 del 31/07/1979 con destinazione: Zona per medie industrie, all'interno del perimetro della zona industriale di Roma, approvata con D.L. 27/10/1970.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base della documentazione reperita sia presso gli uffici tecnici del IV Municipio e del VIII Dipartimento del Comune di Roma, nonché dalle informazioni assunte dall'allora Progettista e Direttore dei Lavori, ing. Valter Catasti, si è cercato di ricostruire l'iter urbanistico/edilizio che ha portato alla realizzazione dei fabbricati di cui sono parte gli immobili oggetto di stima.

L'originario complesso edilizio non ancora di proprietà della società esecutata, fu edificato in base alle Concessioni Edilizie n. 816/c del 17/10/1977; n. 117/c del 02/04/1981 e n. 2480/c del 09/11/1983.

Successivamente il Dipartimento VIII del Comune di Roma – Sportello Unico Attività Produttive – con Determinazione Dirigenziale n. 32 del 25/02/2002, (**Allegato n. 6**) rilasciava alla Cooperativa Consortile ***** un ulteriore titolo abilitativo “..... relativo ad intervento di demolizione parziale e ricostruzione per la realizzazione di un centro artigiano”.

Faceva seguito a detta Determinazione Dirigenziale la presentazione presso il Municipio IV di varianti e precisamente:

- Variante D.I.A. prot. 16567 del 01/04/2003
- Variante D.I.A. prot. 28082 del 11/06/2003
- Variante D.I.A. prot. 18895 del 26/02/2004

Concessione di proroga di anni tre rilasciata dal Dipartimento VIII, Determinazione Dirigenziale n. 1117 del 22/05/2007.

Oltre a detti titoli abilitativi e ad altri rigettati e/o non riguardanti i fabbricati in questione, si evidenzia che con Determinazione di Giunta Capitolina n. 9 del 04/11/2010 veniva autorizzata alla Cooperativa, tra le altre, la realizzazione di nuove cubature per il fabbricato “F” e la ristrutturazione di altri edifici tra cui i fabbricati “D1” e “D2”.

L'autorizzazione era subordinata al rilascio del permesso di costruire con atto d'obbligo notarile, alla realizzazione di un locale di circa mq. 250 da cedere all'Amministrazione Capitolina, e al pagamento del contributo di costruzione.

Non avendo adempiuto a quanto richiesto, e non essendo stato rilasciato il permesso di costruire quest'ultima autorizzazione è da ritenersi inefficace.

Pertanto, ai fini della regolarità urbanistico/edilizia, si farà riferimento all'ultima Variante D.I.A. prot. 18895 presentata in data 26/02/2004 ed in particolar modo alla Tavola VB3, per i fabbricati D1e D2, (**Allegato n. 7**) ed alla tavola VB4 per il fabbricato F (**Allegato n. 8**); sulla base delle quali verranno indicate per ogni bene immobile, le difformità riscontrate.

PARTI COMUNI

Le parti comuni nonché tutti i diritti, obblighi e riserve sono specificati nel regolamento di condominio (**Allegato n. 9**) fornito dall'amministrazione condominiale. Da quanto si è potuto comprendere al momento non rientrerebbero nel condominio i fabbricati “F” e “D2” in quanto non ancora ultimati.

Come risulta dall'estratto di mappa (**Allegato n. 10**) e dagli elaborati grafici relativi ai titoli edilizi rilasciati, l'area circostante i due fabbricati “F” ed “D2” non risulta frazionata e/o attribuita in via esclusiva ad essi e pertanto è da ritenersi anch'essa area condominiale con il conseguente futuro inserimento nel regolamento condominiale dei due fabbricati da ultimare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

FORMAZIONE LOTTI

Poiché le unità immobiliari facenti parte dei fabbricati F e D2 non sono state ancora costruite, in quanto dei fabbricati in questione è stata realizzata unicamente la struttura portante (pilastri, travi, solai e corpi scala), a differenza delle altre che risultano invece ultimate, si è ritenuto anche per motivi di opportunità, procedere alla formazione di n. 6 lotti così costituiti:

LOTTO 1: Bene n. 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma in via delle Case Rosse n. 23, identificato come fabbricato F.

Bene n. 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma in via delle Case Rosse n. 23, identificato come fabbricato D2.

LOTTO 2: Bene n. 3 Laboratorio artigianale ubicato a Roma in via delle Case Rosse n. 23, facente parete del fabbricato D1 e identificato con il numero D2.

LOTTO 3: Bene n. 4 Laboratorio artigianale ubicato a Roma in via delle Case Rosse n. 23, facente parete del fabbricato D1 e identificato con il numero D4.

LOTTO 4: Bene n. 5 Laboratorio artigianale ubicato a Roma in via delle Case Rosse n. 23, facente parete del fabbricato D1 e identificato con il numero D5.

LOTTO 5: Bene n. 6 Laboratorio artigianale ubicato a Roma in via delle Case Rosse n. 23, facente parete del fabbricato D1 e identificato con il numero D6.

LOTTO 6: Bene n. 7 Laboratorio artigianale ubicato a Roma in via delle Case Rosse n. 23, facente parete del fabbricato D1 e identificato con il numero D7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma - via delle Case Rosse n. 23, identificato come edificio F.

DESCRIZIONE

Le 66 unità immobiliari, individuabili unicamente dall'elaborato planimetrico ed evidenziate nello stesso in giallo, (**Allegato n. 11**) ricadono nel fabbricato denominato F. La costruzione è situata nella parte opposta all'ingresso del complesso e prospiciente via Giuseppe Gagliani Caputo. L'edificio, del quale è stata realizzata unicamente la struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento compreso quello di copertura a tetto ed i corpi scala allo stato grezzo, si sviluppa su sei livelli, di cui uno interrato (**Foto da n.1 a 8**).

Non tutto l'edificio è oggetto di pignoramento, infatti l'intero piano interrato (avente destinazione parcheggio) e n. 5 unità catastali poste al piano terra (già vendute a terzi) sono escluse dalla procedura; dette unità contraddistinte con i sub. 3, 584, 585, 586, 507, 508, 510, 511, 512 e gli accordi riportati negli atti di vendita, tra la società esecutata e gli allora acquirenti, non verranno presi in considerazione in quanto non pertinenti con la presente procedura.

Lo stato attuale è raffigurato negli elaborati grafici qui riportati (**Allegati ad n. 12 a n. 16**).

Negli elaborati sono evidenziate con tratteggio obliquo, le superfici ampliate rispetto all'ultimo titolo urbanistico/edilizio e che sono state realizzate in assenza di permesso di costruire e pertanto abusive.

Le misure complessive e le superfici coperte dei piani fuori terra indicati nell'ultima D.I.A. sono le seguenti:

Piano terra	ml. 45,00 x ml. 32,50	- sup. coperta	mq. 1.462,50
Piano primo	ml. 45,00 x ml. 14,25	- sup. coperta	mq. 641,25
Piano secondo	ml. 45,00 x ml. 14,25	- sup. coperta	mq. 641,25
Piano terzo	ml. 36,30 x ml. 14,25	- sup. coperta	mq. 517,27
Piano quarto	ml. 36,30 x ml. 14,25	- sup. coperta	mq. 517,27

CONFINI

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, l'intero fabbricato confina su tutti i lati con area comune condominiale (più precisamente con distacco fabbricato D2, distacco fabbricato E, distacco via Giuseppe Gagliani Caputo, distacco proprietà **** **Omissis** ****, salvo altri.

CONSISTENZA

La consistenza della porzione di fabbricato interessata dal pignoramento è stata dedotta dalle misurazioni eseguite in loco e da quanto riportato negli elaborati grafici nella D.I.A., prot. 18895 presentata in data 26/02/2004.

Nel calcolo delle superfici lorde sono state escluse quelle inerenti:

- ampliamenti eseguiti;
- vani scala esistenti e lastrici solari e sottotetti riportati in progetto;
- unità immobiliari poste al piano terra precedentemente vendute.

La superficie lorda coperta complessiva di tutti i piani, oggetto di pignoramento, è di mq. 2.148,00 circa, così ripartita:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Attività di servizio		290,00 mq	1,00	290,00 mq		Terra
Attività di servizio		535,00 mq	1,00	535,00 mq		Primo
Attività di servizio		535,00 mq	1,00	535,00 mq		Secondo
Attività di servizio		411,00 mq	1,00	411,00 mq		Terzo

Attività di servizio		377,00 mq	1,00	377,00 mq		Quarto
Totale superficie convenzionale:				2.148,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2.148,00 mq		

In considerazione della complessità nel calcolo delle superfici, le stesse potrebbero subire delle variazioni, comunque non sostanziali ai fini della valutazione.

DATI CATASTALI

Non essendo ancora terminato, il fabbricato è stato denunciato in catasto con la categoria F3 (fabbricato in corso di costruzione) e conseguentemente privo di planimetrie catastali e di rendita. L'estratto di mappa conferma la corrispondenza della particella catastale attribuita in visura al fabbricato (**Allegato n. 10**).

Nell'elaborato planimetrico sono evidenziate in giallo i subalterni delle unità immobiliari oggetto di pignoramento mentre le altre lasciate in bianco sono escluse dalla presente procedura (**Allegato n. 11**).

A completezza della documentazione, si riporta la visura storica della particella 2936 (**Allegato n. 17**) e l'elenco subalterni (**Allegato n. 18**).

Si riportano qui di seguito i dati catastali riferiti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	2936	514		F3					Terra	
	295	2936	515		F3					Terra	
	295	2936	517		F3					Terra	
	295	2936	518		F3					Terra	
	295	2936	519		F3					1°	
	295	2936	520		F3					1°	
	295	2936	521		F3					1°	
	295	2936	522		F3					1°	
	295	2936	523		F3					1°	
	295	2936	524		F3					1°	
	295	2936	526		F3					1°	
	295	2936	527		F3					1°	
	295	2936	528		F3					1°	
	295	2936	529		F3					1°	
	295	2936	530		F3					1°	
	295	2936	531		F3					1°	
	295	2936	532		F3					1°	
	295	2936	533		F3					1°	
	295	2936	534		F3					1°	
	295	2936	535		F3					1°	
	295	2936	536		F3					2°	
	295	2936	537		F3					2°	
	295	2936	538		F3					2°	
	295	2936	539		F3					2°	
	295	2936	540		F3					2°	
	295	2936	541		F3					2°	
	295	2936	542		F3					2°	
	295	2936	543		F3					2°	
	295	2936	544		F3					2°	
	295	2936	545		F3					2°	



295	2936	546	F3	2°
295	2936	547	F3	2°
295	2936	548	F3	2°
295	2936	549	F3	2°
295	2936	550	F3	2°
295	2936	551	F3	2°
295	2936	552	F3	3°
295	2936	553	F3	3°
295	2936	554	F3	3°
295	2936	555	F3	3°
295	2936	556	F3	3°
295	2936	557	F3	3°
295	2936	558	F3	3°
295	2936	559	F3	3°
295	2936	560	F3	3°
295	2936	561	F3	3°
295	2936	562	F3	3°
295	2936	563	F3	3°
295	2936	564	F3	3°
295	2936	565	F3	3°
295	2936	566	F3	3°
295	2936	567	F3	3°
295	2936	569	F3	4°
295	2936	570	F3	4°
295	2936	571	F3	4°
295	2936	572	F3	4°
295	2936	573	F3	4°
295	2936	574	F3	4°
295	2936	575	F3	4°
295	2936	576	F3	4°
295	2936	577	F3	4°
295	2936	578	F3	4°
295	2936	579	F3	4°
295	2936	580	F3	4°
295	2936	581	F3	4°
295	2936	582	F3	4°

Si evidenzia che oltre alle unità immobiliari non oggetto di pignoramento, vi sono altre porzioni denunciate in catasto che corrispondono ad aree comuni del fabbricato come:

Sub. 501, 502, 503 504 corpi scala

Sub. 505, 506, 516 corridoi e disimpegni

Sub 525 lastrico solare di mq. 172 piano 1°

Sub. 568 lastrico solare di mq. 266 piano 3°

Sub. 583 lastrico solare di mq. 342 piano 4°

STATO DI OCCUPAZIONE

Non essendo ancora terminato il fabbricato è ad oggi inutilizzabile e non occupato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto è stato possibile accertare, rispetto all'ultima variante D.I.A. prot. 18895 presentata in data 26/02/2004, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Ampliamenti di superficie di tutti i piani fuori terra con realizzazione nelle parti ampliate di due nuovi corpi scala;
- Realizzazione nella porzione di fabbricato autorizzato, di un secondo corpo scala con diversa ubicazione di quello approvato;

- Diversa realizzazione del solaio di copertura a tetto dell'ultimo piano.

Da colloqui avuti anche con tecnici del Municipio competente si è appreso che, la possibile regolarizzazione del fabbricato in questione potrebbe avvenire mediante la presentazione di una nuova pratica urbanistico/edilizia che preveda la demolizione della struttura portante in eccesso, salvaguardando le parti strutturali che interessano direttamente la porzione di fabbricato autorizzato, e la realizzazione di una identica SUL rispetto a quella autorizzata; oltre il pagamento delle sanzioni amministrative dovute.

Inoltre, poiché le difformità riscontrate riguardano elementi strutturali, sarà necessario eseguire anche una pratica presso il Genio Civile, per l'esecuzione delle demolizioni e per l'ottenimento del relativo nulla osta anche in questo caso, previo il pagamento delle relative sanzioni.

Tenuto conto che le pratiche urbanistico/edilizie così come quelle al Genio Civile, dovranno riguardare l'intero fabbricato e non solo le porzioni oggetto di procedura, le stesse dovranno essere presentate in comune accordo tra tutti i proprietari delle unità costituenti l'edificio.

Per quanto riguarda il costo necessario per la regolarizzazione urbanistico edilizia così come di quella statica, nonché delle sanzioni dovute e delle spese tecniche necessarie, tenuto conto della loro consistenza e complessità e dell'impossibilità di poter formulare un dettagliato computo metrico estimativo dei costi, si è ritenuto corretto decurtare in sede di stima dal valore delle porzioni del fabbricato la percentuale del 40% quale adeguato corrispettivo economico.

Nel ritenere esaustive le informazioni prodotte sulla complessa situazione urbanistico/edilizia e sulle attività necessarie per la loro regolarizzazione, è consigliabile che i partecipanti alla vendita all'incanto, eseguano ulteriori verifiche al fine di scongiurare problematiche attualmente non ravvisabili, che possano essere ostative alla regolarizzazione e fattibilità del complesso edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Attualmente il fabbricato non rientra tra quelli facenti parte del condominio di via delle Case Rosse n. 23 e pertanto non ci sono oneri condominiali.

• **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma - via delle Case Rosse n. 23, identificato come edificio D2

DESCRIZIONE

Le 8 unità immobiliari, individuabili unicamente dall'elaborato planimetrico ed evidenziate nello stesso in giallo, (**Allegato n. 19**) ricadono nel fabbricato denominato D2. La costruzione è fronti stante il fabbricato F ed attigua al fabbricato D1. L'edificio, del quale come il precedente è stata realizzata unicamente la struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento compreso quello di copertura a tetto ed i corpi scala allo stato grezzo, si sviluppa su sei livelli, di cui uno interrato (**Foto da n. 9 a 14**).

Non tutto l'edificio è oggetto di pignoramento, infatti in ogni livello vi sono unità in precedenza vendute dalla società esecutata; dette unità contraddistinte con i sub. 515, 516, 3, 13, 501, 503, 506, 507, 526, 527, 528, 529, 510, 517, 531, 520, 521, 524, 525 e gli accordi riportati negli atti di vendita, tra la società esecutata e gli allora acquirenti, non verranno presi in considerazione in quanto non pertinenti con la presente procedura.

Lo stato attuale è raffigurato negli elaborati grafici qui riportati (**Allegati da n. 20 a n. 24**).

Le misure complessive e le superfici coperte dei piani indicati nell'ultima D.I.A. sono le seguenti:

Piano interrato	ml. 45,00 x ml. 20,50	- sup. coperta	mq. 922,50
Piano terra	ml. 45,00 x ml. 20,50	- sup. coperta	mq. 922,50
Piano primo	ml. 45,00 x ml. 20,50	- sup. coperta	mq. 816,50
Piano secondo	ml. 45,00 x ml. 20,50	- sup. coperta	mq. 816,50
Piano terzo	ml. 45,00 x ml. 20,50	- sup. coperta	mq. 551,76
Piano quarto	ml. 36,30 x ml. 15,20	- sup. coperta	mq. 551,76

CONFINI

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, l'intero fabbricato confina per tre lati con area comune condominiale (precisamente con distacco fabbricato E, distacco fabbricato F, distacco proprietà **** *Omissis* ****, e con il fabbricato D1, salvo altri.

DATI CATASTALI

Non essendo ancora terminato, il fabbricato è stato denunciato in catasto con la categoria F3 (fabbricato in corso di costruzione) e conseguentemente privo di planimetrie catastali e di rendita. L'estratto di mappa conferma la corrispondenza della particella catastale attribuita in visura al fabbricato (*Allegato n. 10*).

Nell'elaborato planimetrico sono evidenziate in giallo i subalterni delle unità immobiliari oggetto di pignoramento mentre le altre lasciate in bianco sono escluse dalla presente procedura (*Allegato n. 19*).

A completezza della documentazione, si riporta la visura storica della particella 2935 (*Allegato n. 25*) e l'elenco subalterni (*Allegato n. 26*).

Si riportano qui di seguito i dati catastali riferiti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	295	2935	7		F3					Terra		
	295	2935	9		F3					Terra		
	295	2935	504		F3					1°		
	295	2935	530		F3					3°		
	295	2935	522		F3					4°		
	295	2935	523		F3					4°		
	295	2935	513		F3					S1		
	295	2935	514		F3					S1		

Si evidenzia che oltre alle unità immobiliari non oggetto di pignoramento, vi sono altre porzioni denunciate in catasto che corrispondono ad aree comuni del fabbricato come:

Sub. 1, 2, 511, 512, corpi scala

Sub. 502, bene comune ai sub 501 e 503

Sub. 505, bene comune ai sub 504 e 506

Sub. 519, bene comune ai sub 531 e 520

In ultimo nella stessa particella 2935 ricadono anche le unità immobiliari facenti parte del fabbricato D1, delle quali alcune oggetto di pignoramento.

CONSISTENZA

La consistenza della porzione di fabbricato interessata dal pignoramento è stata dedotta dalle misurazioni eseguite in loco e da quanto riportato negli elaborati grafici nella D.I.A., prot. 18895 presentata in data 26/02/2004.

Nel calcolo delle superfici lorde sono state escluse quelle inerenti:

- vani scala esistenti e lastrici solari e sottotetti riportati in progetto;
- unità immobiliari precedentemente vendute.

La superficie lorda ragguagliata complessiva, delle unità immobiliari in oggetto è di mq. 1020,00 circa, così ripartita:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino		425,20 mq	0,25	106,30 mq		Interrato
Attività di servizio		422,20 mq	1,00	422,20 mq		Terra
Attività di servizio		195,00 mq	1,00	195,00 mq		Primo
Attività di servizio		74,50 mq	1,00	74,50 mq		Terzo

Attività di servizio	222,00 mq	1,00	222,00 mq	Quarto
Totale superficie convenzionale:			1020,00 mq	
Incidenza condominiale:			0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:			1020,00 mq	

In considerazione della complessità nel calcolo delle superfici, le stesse potrebbero subire delle variazioni, comunque non sostanziali ai fini della valutazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non essendo ancora terminato il fabbricato è ad oggi inutilizzabile e non occupato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto è stato possibile accertare, rispetto all'ultima variante D.I.A. prot. 18895 presentata in data 26/02/2004, non si sono riscontrate rilevanti difformità.

Si sono accertate lievi differenze nelle misure dei lati del fabbricato che a parere dello scrivente non modificano in maniera sostanziale quanto ipotizzato in progetto.

Per l'ultimazione del fabbricato è necessario provvedere alla presentazione di una pratica edilizia unitaria che, come per il fabbricato F, deve essere presentata congiuntamente da tutti i diversi proprietari delle unità immobiliari costituenti l'edificio; che potranno inoltre, qualora ce ne fosse la necessità depositare una sanatoria per le lievi difformità riscontrate.

Per quanto riguarda il costo necessario per la regolarizzazione urbanistico edilizia, comprensivo delle spese amministrative, tecniche e di eventuali sanzioni, si è ritenuto corretto decurtare in sede di stima dal valore complessivo delle unità immobiliari stimate il 10% quale adeguato corrispettivo economico.

Nel ritenere esaustive le informazioni prodotte sulla complessa situazione urbanistico/edilizia e sulle attività necessarie per la loro regolarizzazione, è consigliabile che i partecipanti alla vendita all'incanto, eseguano ulteriori verifiche al fine di scongiurare problematiche attualmente non ravvisabili, che possano essere ostative alla regolarizzazione e fattibilità del complesso edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Attualmente il fabbricato non rientra tra quelli facenti parte del condominio di via delle Case Rosse n. 23 e non risultano esserci oneri condominiali.

STIMA

Nella valutazione dei beni sono stati esclusi tutti gli oneri riguardanti le unità immobiliari non indicate nel pignoramento, ritenendo, come in precedenza riportato che, le condizioni descritte negli atti di vendita, tra la società esecutata e gli allora acquirenti, le quali prevedevano la consegna dei locali ultimati, non rientrano tra gli obblighi a carico del futuro aggiudicatario.

Pertanto, la valutazione riguarderà unicamente le unità immobiliari indicate nel pignoramento ricadenti nel fabbricato D2 oltre, le porzioni del fabbricato F non oggetto di demolizione e/o non rientranti tra quelle pignorate.

Per la definizione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari facenti parte dei fabbricati F e D2 si è proceduto nel seguente modo:

dapprima si è cercato di individuare il più probabile valore di mercato di immobili ultimati presenti nella zona con caratteristiche assimilabili ad "attività di servizio" come ad esempio "ufficio". Dall'analisi dei dati reperiti si è riscontrato che un valore medio di mercato può essere indicato in €. 1.300,00/mq di superficie commerciale ragguagliata.

Sviluppando l'importo per le superfici lorde in precedenza determinate, si ottengono i seguenti valori di mercato:

Valori di mercato unitari

Fabbricato F:				
- Consistenza	mq. 2.148,00	x	€ 1.300,00/mq	= € 2.792.400,00
Fabbricato D2				
- Consistenza	mq. 1.020,00	x	€. 1.300,00/mq.	= € 1.326.000,00

successivamente si è cercato di stabilire il costo di costruzione unitario a metro quadro, necessario per l'ultimazione dei fabbricati. Poiché nello sviluppo, il costo complessivo è stato determinato sulla base della superficie commerciale ragguagliata, il prezzo a metro quadro considerato include anche i costi necessari per l'ultimazione delle parti "comuni" come corridoi, scale, disimpegni lastrici solari ascensori ecc....

Dai documenti reperiti, i fabbricati sarebbero stati così ultimati: tamponature in blocchi termici di laterizio a norma, intonaco civile sulle facciate, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetri doppi, pavimenti in monocottura di ceramica, locali igienico sanitari rivestiti in maioliche e completi di sanitari e rubinetterie, tramezzature in cartongesso, porte in alluminio, rasature e tinteggiature a tempera, portoncini blindati; Impianti previsti: idrico nei locali igienico sanitari, elettrico completo, di climatizzazione con macchine esterne ed interne, citofonico e telefonico.

Tenuto conto dei materiali e grado di finitura sopra descritto, il costo di costruzione presunto è stato individuato in € 900,00/mq di superficie commerciale ragguagliata.

Costi di costruzione unitari per ultimazione fabbricati

Fabbricato F:					
- Consistenza	mq. 2.148,00	x	€ 900,00/mq	=	€ 1.933.200,00
Fabbricato D2:					
- Consistenza	mq. 1.020,00	x	€. 900,00/mq.	=	€ 918.000,00

Detraendo dai valori di mercato stimati, il costo di costruzione presunto, si ottengono i seguenti importi:

Fabbricato F:	€ 2.792.400,00	-	€ 1.933.200,00	=	€ 859.200,00
Fabbricato D2:	€ 1.326.000,00	-	€ 918.000,00	=	€ 408.000,00

Sottraendo da detti importi i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, quantificati nella percentuale del 40% del valore di stima per il fabbricato F e nella percentuale del 10% per il fabbricato D2, si ottengono i seguenti importi finali arrotondati:

Valori di mercato

Fabbricato F:	€ 859.200,00	x	- 40%	=	€ 515.000,00
Fabbricato D2:	€ 408.000,00	x	- 10%	=	€ 367.000,00

Detti importi possono essere ritenuti i valori di mercato più probabili delle porzioni immobiliari facenti parte dei fabbricati F e D2.

Il prezzo di vendita complessivo, ridotto del 10% in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica è pari a un importo arrotondato di €. 794.000,00 (settecentonovantaquattromila/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Beni N° 1 - 2 Porzioni di fabbricato a destinazione "attività di servizio"	3.168,00 mq	0,00 €/mq	€ 794.000,00	100%	€ 794.000,00
Valore di stima:					€ 794.000,00



LOTTO 2

• **Bene N° 3** – Laboratorio artigianale ubicato a Roma - via delle Case Rosse n. 23, edificio D1, int. D2.

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è un locale di forma rettangolare con all'interno due w.c. con antibagno così come riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 27**). Le dimensioni del locale sono di ml. 22,10 x 12,15 circa mentre l'altezza massima di è mt. 8,50 circa. Esso ha l'ingresso sul lato sinistro del fabbricato D1 e si presenta con: pavimento in battuto di cemento di tipo industriale, pareti in blocchetti di calcestruzzo lasciati grezzi, pavimenti dei locali igienico sanitari, in mattonelle di gres ceramico da cm. 30 x 30 e pareti rivestite in maioliche di ceramica bianca da cm. 20 x 20, infissi esterni in alluminio anodizzato completi di vetri e portone d'ingresso carrabile in metallo a quattro ante con apertura a libro. I servizi igienici sono attualmente privi di porte. L'unico impianto presente, ma non funzionante, è quello idrico (**foto da 15 a 18**).

CONFINI

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, l'immobile confina con: area esterna condominiale, immobili facenti parte del fabbricato denominato D/1 e contraddistinti con la numerazione D1, D3, D4, D7, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio Artigianale	264,70 mq	277,90 mq	1,00	277,90 mq	8,50 mt.	Terra
Totale superficie convenzionale:				277,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				277,90 mq		

Le superfici indicate derivano dalle misurazioni eseguite in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	2935					Terra	

Gli attuali dati catastali derivano dalla presentazione dei docfa per dichiarazione di nuova costruzione con inserimento della planimetria in data 1° e 2 settembre 2021 protocolli n. RM0314882 e RM0317624 eseguiti dallo scrivente in quanto, pur essendo l'immobile ultimato risultava ancora accatastato in corso di costruzione (F3), privo di planimetria e rendita.

L'estratto di mappa (**Allegato n. 10**) conferma la corretta attribuzione in visura della particella catastale al fabbricato.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 28**).

Come riportato nella visura storica (**Allegato n. 29**) l'immobile risulta intestato alla società esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 21/06/2021 redatto dal custode giudiziario notaio **** **Omissis** **** (**Allegato n. 30**) l'immobile risulta occupato dalla **** **Omissis** **** (già promissaria acquirente) senza alcun titolo.

Per quanto sopra, in sede di stima, l'immobile sarà valutato come libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto all'ultimo titolo urbanistico edilizio, D.I.A. prot. n. 18895 del 26/02/2004, della quale si allega uno stralcio (**Allegato n. 7**), si evidenzia che:

- le misure interne così come l'altezza sono in linea con quelle indicate negli elaborati grafici, salvo lievi differenze non significative;

- la finestra attigua al portone di accesso è stata trasformata in porta pedonale;
- non è stato realizzato il soppalco previsto della superficie di mq. 160,00.

Per la trasformazione della finestra in porta d'accesso e per la mancata realizzazione del soppalco, da considerarsi come difformità alla D.I.A. presentata, tenuto conto del lungo tempo trascorso dalla presentazione della D.I.A. e dell'impossibilità di ottenere una certificazione da parte del Direttore dei Lavori sulla parziale realizzazione delle opere descritte nella D.I.A. stessa, si ritiene che dette difformità potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario mediante la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria, il cui costo comprensivo di spese tecniche, diritti e sanzioni amministrative può essere stimato forfettariamente in €. 12.000,00 circa. Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base del riepilogo degli oneri condominiali forniti dall'amministrazione condominiale (**Allegato n. 31**) risulta quanto segue:

- saldo gestione anno 2018 a debito €. 1.156,83
- saldo gestione anno 2019 a debito €. 1.557,42

Come riferitomi dall'amministrazione condominiale, non essendo stato ancora approvato il bilancio dell'anno 2019, l'importo ad esso riferito potrebbe essere suscettibile di variazione.

STIMA

Per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, saranno applicati due diversi criteri di stima, mediandone poi i risultati ottenuti. Il primo criterio è quello per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda. Il secondo criterio è quello della capitalizzazione di reddito, che consiste nella capitalizzazione al 4,00% del reddito annuo lordo per locazione, previa la detrazione di tutte le spese quantificabili nel 27% del reddito stesso.

Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono state: - "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio; - "Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare.it. Successivamente sono state assunte informazioni da agenti immobiliari operanti nell'area interessata.

- Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, superficie, stato manutentivo e mancanza dell'impianto elettrico e delle porte dei bagni, si può attribuire ad esso un valore di €. 700,00/mq. che moltiplicato per la superficie lorda pari a mq. 277,90, determina un valore complessivo di €. 194.530,00

- Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 1.000,00 si ha un reddito annuo di €. 12.000,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 3.240,00 per sfitti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 8.760,00 che, capitalizzato al 4,00%, determina un valore complessivo di €. 219.000,00. Mediando i due risultati si ottiene un importo di €. 206.765,00 che detratto della somma di €. 12.000,00, necessaria per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile determina un importo arrotondato di €. 195.000,00 può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile. Il prezzo di vendita, ridotto del 10% in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica è pari a un importo arrotondato di €. 175.000,00 (centosettantacinquemila/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 Laboratorio artigianale	277,90 mq	0,00 €/mq	€ 175.000,00	100%	€ 175.000,00
Valore di stima:					€ 175.000,00



LOTTO 3

• **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma - Via delle Case Rosse n. 23, edificio D1, int. D4.

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è un locale di forma rettangolare con all'interno due w.c. con antibagno così come riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 32**). Le dimensioni del locale sono di ml. 17,80 x 7,20 circa mentre l'altezza massima di è mt. 8,50 circa. Esso ha l'ingresso sul lato fronti stante il parcheggio e si presenta con: pavimento in battuto di cemento di tipo industriale, pareti in blocchetti in calcestruzzo lasciati grezzi, pavimenti dei locali igienico sanitari, in mattonelle di gres ceramico da cm. 30 x 30 e pareti rivestite in maioliche di ceramica bianca da cm. 20 x 20, infissi esterni in alluminio anodizzato completi di vetri e portone d'ingresso carrabile in metallo a quattro ante con apertura a libro. Nei servizi igienici, che sono privi di luce ed aria diretta, non sono presenti le porte. L'unico impianto esistente, ma non funzionante, è quello idrico (**foto da 19 a 22**).

CONFINI

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, l'immobile confina con: area esterna condominiale, immobili facenti parte del fabbricato denominato D/1 e contraddistinti con la numerazione D5, D2, D3, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	125,85 mq	133,50 mq	1,00	133,50 mq	8,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				133,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,50 mq		

Le superfici indicate derivano dalle misurazioni eseguite in loco.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	2935	11		F3					Interrato	

Gli attuali dati catastali derivano dalla presentazione dei docfa per dichiarazione di nuova costruzione con inserimento della planimetria in data 1° e 2 settembre 2021 protocolli n. RM0314882 e RM0317624 eseguiti dallo scrivente in quanto, pur essendo l'immobile ultimato risultava ancora accatastato in corso di costruzione (F3), privo di planimetria e rendita.

L'estratto di mappa (**Allegato n. 10**) conferma la corretta attribuzione in visura della particella catastale al fabbricato.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 33**).

Come riportato nella visura storica (**Allegato n. 34**) l'immobile risulta intestato alla società esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 21/06/2021 redatto dal custode giudiziario notaio **** **Omissis **** (Allegato n. 30)** l'immobile risulta occupato dalla **** **Omissis ****** (già promissaria acquirente) senza alcun titolo.

Per quanto sopra, in sede di stima l'immobile sarà valutato come libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto all'ultimo titolo urbanistico edilizio, D.I.A. prot. n. 18895 del 26/02/2004, della quale si allega uno stralcio (**Allegato n. 7**) si evidenzia che:

- le misure interne così come l'altezza sono in linea con quelle indicate negli elaborati grafici, salvo lievi differenze non significative;
- non è stato realizzato il soppalco previsto, della superficie di mq. 80,00.

Per la mancata realizzazione del soppalco, da considerarsi come difformità alla D.I.A. presentata, tenuto conto del lungo tempo trascorso dalla presentazione della D.I.A. e dell'impossibilità ad ottenere una certificazione da parte Direttore dei Lavori sulla parziale realizzazione delle opere descritte nella D.I.A. stessa, si ritiene che detta difformità potrà essere regolarizzata dal futuro aggiudicatario mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, il cui costo comprensivo di spese tecniche, diritti e sanzioni amministrative può essere stimato forfettariamente in €. 9.000,00 circa. Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base del riepilogo degli oneri condominiali forniti dall'amministrazione condominiale (**Allegato n. 31**) risulta quanto segue:

- saldo gestione anno 2018 a debito €. 637,96
- saldo gestione anno 2019 a debito €. 827,16

Come riferitomi dall'amministrazione condominiale, non essendo stato ancora approvato il bilancio dell'anno 2019, l'importo ad esso riferito potrebbe essere suscettibile di variazione.

STIMA

Per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, saranno applicati due diversi criteri di stima, mediandone poi i risultati ottenuti. Il primo criterio è quello per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda. Il secondo criterio è quello della capitalizzazione di reddito, che consiste nella capitalizzazione al 4,00% del reddito annuo lordo per locazione, previa la detrazione di tutte le spese quantificabili nel 27% del reddito stesso.

Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono state: - "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio; - "Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare.it. Successivamente sono state assunte informazioni da agenti immobiliari operanti nell'area interessata.

- Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, superficie, stato manutentivo e mancanza dell'impianto elettrico e delle porte dei bagni, si può attribuire ad esso un valore di €. 700,00/mq. che moltiplicato per la superficie lorda pari a mq. 133,50, determina un valore complessivo di €. 93.450,00

- Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 500,00 si ha un reddito annuo di €. 6.000,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 1.620,00 per sfitti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 4.380,00 che, capitalizzato al 4,00%, determina un valore complessivo di €. 109.500,00. Mediando i due risultati si ottiene un importo di €. 101.475,00 che detratto della somma di €. 9.000,00, necessaria per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile determina un importo arrotondato di €. 92.000,00 può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile. Il prezzo di vendita, ridotto del 10% in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica è pari a un importo arrotondato di €. 83.000,00 (ottantatremila/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 Laboratorio artigianale	133,50 mq	0,00 €/mq	€ 83.000,00	100%	€ 83.000,00
Valore di stima:					€ 83.000,00



LOTTO 4

• **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma - Via delle Case Rosse n. 23, edificio D1, int. D5

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto con destinazione d'uso a laboratorio artigianale è contraddistinto con il numero D5. Esso è di forma rettangolare dalle dimensioni di ml. 7,20 x ml. 17,80 circa con un'altezza massima di mt. 8,50 circa. L'accesso avviene da un portone d'ingresso carrabile, fronti stante l'area a parcheggio.

Come riportato nel verbale di accesso del 03/05/2021 (**Allegato n. 35**), poiché la società che occupa l'immobile opera nel campo militare, per questioni di segretezza, non è stato possibile eseguire completamente né il rilievo metrico e né quello fotografico, in particolare non sono stati ispezionati due soppalchi sovrapposti, realizzati in acciaio. Pertanto la presente descrizione dell'immobile riguarderà unicamente il piano terra ed anche l'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 36**) è riferito unicamente a detto livello.

Il piano terra si compone di più ambienti realizzati con pareti rimovibili in alluminio, con funzioni diverse come, ufficio, locale ristoro ecc... Sul lato opposto all'ingresso si trova un w.c. con antibagno costruito in muratura. Il pavimento è in battuto di cemento di tipo industriale, le pareti sono in blocchetti in calcestruzzo non intonacati ma tinteggiati, il pavimento dei locali igienico sanitari è in mattonelle di gres ceramico da cm. 30 x 30 mentre le pareti sono rivestite in maioliche di ceramica bianca da cm. 20 x 20, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato completi di vetri ed il portone d'ingresso è carrabile in metallo a quattro ante con apertura a libro, le porte dei servizi igienici sono in alluminio anodizzato. Gli impianti presenti sono elettrico, idrico e di allarme. Sono inoltre presenti degli split per condizionamento aria con le unità centrali installate esternamente sulla facciata (**foto da 23 a 28**).

Relativamente ai soppalchi, non è possibile fornire una dettagliata descrizione così come non si è in grado di poterne indicare dimensioni e superfici esatte.

Si rimane a disposizione qualora la procedura lo ritenesse indispensabile ad eseguire, previo consenso delle autorità militari, un ulteriore accesso per i rilievi dei soppalchi.

CONFINI

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, l'immobile confina con: area esterna condominiale, immobili facenti parte del fabbricato denominato D/1 e contraddistinti con la numerazione D6, D7, D4, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	126,40 mq	134,10 mq	1,00	134,10 mq	8,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				134,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,10 mq		

DATI CATASTALI

In considerazione che come in precedenza descritto, non è stato possibile visionare l'immobile per intero e tenuto conto delle difformità urbanistico edilizie riscontrate, si è ritenuto opportuno non presentare la planimetria catastale, rimandando al futuro aggiudicatario detto onere.

L'estratto di mappa (**Allegato n. 10**) conferma la corretta attribuzione in visura della particella catastale al fabbricato.

Come riportato nell'elaborato planimetrico (**Allegato n. 19**) e nell'elenco subalterni (**Allegato n. 26**) l'immobile risulta così identificato:

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	2935	8		F3					Terra	

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 03/05/2021 redatto dal custode giudiziario notaio **** **Omissis **** (Allegato n. 35)** l'immobile risulta occupato dalla società **** **Omissis ******.

Anche se nel verbale, l'amministratore della società dichiarava di avere la proprietà del bene, in realtà, la società è priva di atto di acquisto e, come le altre società occupanti gli immobili pignorati, facenti parte del fabbricato D1, risulta essere promissaria acquirente.

Per quanto sopra, in sede di stima l'immobile sarà valutato come libero.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base di quanto è stato possibile accertare in loco e da quanto riportato nell'ultima, D.I.A. prot. n. 18895 del 26/02/2004, della quale si allega uno stralcio **(Allegato n. 7)** si evidenzia che:

- le misure interne così come l'altezza sono in linea con quelle indicate negli elaborati grafici, salvo lievi differenze non significative;
- sono stati realizzati due soppalchi anziché uno come previsto, con una superficie complessiva (anche se non misurata), molto probabilmente superiore a quella di mq. 80,00 indicata nell'elaborato grafico e con la scala posizionata diversamente;
- è stato costruito un solo w.c. anziché due come da progetto;
- sono state realizzate delle nuove pareti divisorie;

Le difformità riguardanti il piano terra potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria, mentre per quanto riguarda i soppalchi, le superfici in eccedenza agli 80 mq. dovranno essere eliminate regolarizzando anche il diverso posizionamento della scala.

Essendo il soppalco un'opera strutturale, a parere dello scrivente sarà necessario l'adeguamento alle normative vigenti prescritte dal Genio Civile.

Il costo presunto per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, tenuto conto anche delle problematiche inerenti i soppalchi, comprensivo di spese tecniche, sanzioni amministrative e costi di demolizione, può essere quantificato in via cautelativa in € 25.000,00. Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale.

Nel ritenere esaustive le informazioni prodotte sulla complessa situazione urbanistico/edilizia, è consigliabile che i partecipanti alla vendita all'incanto, eseguano ulteriori verifiche al fine di scongiurare eventuali problematiche attualmente non ravvisabili, che possano essere ostative alla regolarizzazione e fattibilità del complesso edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base del riepilogo degli oneri condominiali forniti dall'amministrazione condominiale **(Allegato n. 31)** alla data marzo 2021 il saldo risulta a zero.

STIMA

Per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, saranno applicati due diversi criteri di stima, mediandone poi i risultati ottenuti. Il primo criterio è quello per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda. Il secondo criterio è quello della capitalizzazione di reddito, che consiste nella capitalizzazione al 4,00% del reddito annuo lordo per locazione, previa la detrazione di tutte le spese quantificabili nel 27% del reddito stesso.

Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono state: - "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio; - "Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare.it. Successivamente sono state assunte informazioni da agenti immobiliari operanti nell'area interessata.

- Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, superficie, stato manutentivo, si può attribuire ad esso un valore di



€. 750,00/mq. che moltiplicato per la superficie lorda pari a mq. 134,10, determina un valore complessivo di €. 100.575,00.

- Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 500,00 si ha un reddito annuo di €. 6.000,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 1.620,00 per sfiti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 4.380,00 che, capitalizzato al 4,00%, determina un valore complessivo di €. 109.500,00. Mediando i due risultati si ottiene un importo di €. 105.037,00 che detratto della somma di €. 25.000,00, necessaria per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile determina un importo arrotondato di €. 80.000,00 può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile. Il prezzo di vendita, ridotto del 10% in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica è pari a un importo arrotondato di €. 72.000,00 (settantaduemila/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 Laboratorio artigianale	134,10 mq	0,00 €/mq	€ 72.000,00	100%	€ 72.000,00
Valore di stima:					€ 72.000,00



LOTTO 5

- **Bene N° 6** – Laboratorio artigianale ubicato a Roma - Via delle Case Rosse n. 23, edificio D1, int. D6

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è un locale di forma pressoché quadrata con all'interno due w.c. con antibagno e due ambienti adibiti ad ufficio e ristoro; così come riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 37**). Le dimensioni del locale sono di ml. 17,80 x 14,80 circa mentre l'altezza massima di è mt. 8,50 circa.

Esso occupa l'angolo destro del fabbricato ed ha l'ingresso sul lato fronti stante il parcheggio del fabbricato D1 mentre, sull'altro lato esterno vi è una porta pedonale. Si presenta con: pavimento in battuto di cemento di tipo industriale, pareti in blocchetti di calcestruzzo tinteggiati bianchi fino ad un'altezza di mt. 3,00 circa, pavimenti dei locali igienico sanitari, in mattonelle di gres ceramico da cm. 30 x 30 e pareti rivestite in maioliche di ceramica bianca da cm. 20 x 20, infissi esterni in alluminio anodizzato completi di vetri e portone d'ingresso carrabile in metallo a quattro ante con apertura a libro, porte interne in alluminio anodizzato bianco. I due locali ad uso ufficio e ristoro sono controsoffittati in pannelli fonoassorbenti da cm. 60 x 60 ed hanno le pareti tinteggiate e le porte in legno smaltato. Gli impianti presenti sono elettrico (esterno in canaline) ed idrico, nei due locali sono presenti due split di condizionamento aria (**Foto da 29 a 34**).

CONFINI

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, l'immobile confina con: area esterna condominiale per due lati, immobili facenti parte del fabbricato denominato D/1 e contraddistinti con la numerazione D7, D5, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	258,60 mq	270,30 mq	1,00	270,30 mq	8,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				270,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				270,30 mq		

Le superfici indicate derivano dalle misurazioni eseguite in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	2935	11		F3					Interrato	

Gli attuali dati catastali derivano dalla presentazione dei docfa per dichiarazione di nuova costruzione con inserimento della planimetria in data 1° e 2 settembre 2021 protocolli n. RM0314882 e RM0317624 eseguiti dallo scrivente in quanto, pur essendo l'immobile ultimato risultava ancora accatastato in corso di costruzione (F3), privo di planimetria e rendita.

L'estratto di mappa (**Allegato n. 10**) conferma la corretta attribuzione in visura della particella catastale al fabbricato.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 38**).

Come riportato nella visura storica (**Allegato n. 39**) l'immobile risulta intestato alla esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 21/06/2021 redatto dal custode giudiziario notaio **** **Omissis ****** (**Allegato n. 30**) l'immobile risulta occupato dalla **** **Omissis ****** (già promissaria acquirente) e dato in locazione alla **** **Omissis ****** in virtù del contratto di locazione del 9/11/2015 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 23/11/2015 al numero 25201 serie 3T (**Allegato n. 40**).

Come riportato nel contratto, la durata della locazione è di anni sei a decorrere da novembre 2015 con un canone di locazione mensile pari ad €. 1.600 oltre IVA.

In considerazione della ravvicinata scadenza naturale del contratto che avverrà a novembre 2021 si è ritenuto in sede di stima considerare l'immobile come libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto all'ultimo titolo urbanistico edilizio, D.I.A. prot. n. 18895 del 26/02/2004, della quale si allega uno stralcio (**Allegato n. 7**) si evidenzia che:

- le misure interne così come l'altezza sono in linea con quelle indicate negli elaborati grafici, salvo lievi differenze non significative;
- non è stato realizzato il soppalco previsto della superficie di mq. 80,00;
- sono stati realizzati due ambienti ad uso ufficio e ristoro;
- Il portone d'ingresso che in progetto era posizionato sul lato destro del fabbricato è stato realizzato sulla facciata fronti stante il parcheggio.

Per la mancata realizzazione del soppalco, per la realizzazione dei due ambienti e per lo spostamento del portone d'ingresso da considerarsi come difformità alla D.I.A. presentata, tenuto conto del lungo tempo trascorso dalla presentazione della D.I.A. e dell'impossibilità di ottenere una certificazione da parte Direttore dei Lavori sulla parziale e/o differente realizzazione delle opere descritte nella D.I.A. stessa, si ritiene che dette difformità potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario mediante la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria, il cui costo comprensivo di spese tecniche, diritti e sanzioni amministrative può essere stimato forfettariamente in €. 10.000,00 circa. Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base del riepilogo degli oneri condominiali forniti dall'amministrazione condominiale (**Allegato n. 31**) risulta quanto segue:

- saldo gestione anno 2018 a credito €. 113,98
- saldo gestione anno 2019 a credito €. 54,78

Come riferitomi dall'amministrazione condominiale, non essendo stato ancora approvato il bilancio dell'anno 2019, l'importo ad esso riferito potrebbe essere suscettibile di variazione.

STIMA

Per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, saranno applicati due diversi criteri di stima, mediandone poi i risultati ottenuti. Il primo criterio è quello per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda. Il secondo criterio è quello della capitalizzazione di reddito, che consiste nella capitalizzazione al 4,00% del reddito annuo lordo per locazione, previa la detrazione di tutte le spese quantificabili nel 27% del reddito stesso.

Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono state: - "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio; - "Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare.it. Successivamente sono state assunte informazioni da agenti immobiliari operanti nell'area interessata.

- Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, superficie, stato manutentivo, si può attribuire ad esso un valore di €. 750,00/mq. che moltiplicato per la superficie lorda pari a mq. 270,30, determina un valore complessivo di €. 202.725,00

- Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 1.000,00 si ha un reddito annuo di €. 12.000,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 3.240,00 per sfitti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 8.760,00 che, capitalizzato al 4,00%, determina un valore complessivo di €. 219.000,00. Mediando i due risultati si ottiene un importo di €. 210.862,00



che detratto della somma di €. 10.000,00, necessaria per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile determina un importo arrotondato di €. 201.000,00 può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile. Il prezzo di vendita, ridotto del 10% in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica è pari a un importo arrotondato di €. 181.000,00 (centottantunomilamila/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 Laboratorio artigianale	270,30 mq	0,00 €/mq	€ 181.000,00	100%	€ 181.000,00
				Valore di stima:	€ 181.000,00



LOTTO 6

- **Bene N° 7** – Laboratorio artigianale ubicato a Roma - Via delle Case Rosse n. 23, edificio D1, int. D7

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è un locale ad uso laboratorio artigianale di forma rettangolare con all'interno due locali w.c. con antibagno ed un ambiente attiguo adibito ad ufficio; così come riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 41**). Le dimensioni del locale sono di ml. 22,05 x 12,10 circa mentre l'altezza massima di è mt. 8,50 circa. Esso si trova sul lato destro del fabbricato con l'ingresso da un'area condominiale. Esso si presenta con: pavimento in battuto di cemento di tipo industriale, pareti in blocchetti in calcestruzzo tinteggiati bianchi, pavimenti dei locali igienico sanitari, in mattonelle di gres ceramico da cm. 30 x 30 e pareti rivestite in maioliche di ceramica bianca da cm. 20 x 20, infissi esterni in alluminio anodizzato completi di vetri e portone d'ingresso carrabile in metallo a quattro ante con apertura a libro, porte interne in alluminio anodizzato bianco. Il locale ad uso ufficio che è controsoffittato in pannelli fonoassorbenti da cm. 60 x 60 ha le pareti tinteggiate. Gli impianti presenti sono elettrico ed idrico.

All'interno del locale è presente una cella frigorifera (non rappresentata nell'elaborato grafico) di proprietà della società occupante l'immobile e pertanto esclusa dalla valutazione del bene (**Foto da 35 a 40**).

CONFINI

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, l'immobile confina con: area esterna condominiale, immobili facenti parte del fabbricato denominato D/1 e contraddistinti con la numerazione D/8, D/2, D/5, D/6, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	263,25 mq	275,60 mq	1,00	275,60 mq	8,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				275,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				275,60 mq		

Le superfici indicate derivano dalle misurazioni eseguite in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	2935	11		F3					Interrato	

Gli attuali dati catastali derivano dalla presentazione dei docfa per dichiarazione di nuova costruzione con inserimento della planimetria in data 1° e 2 settembre 2021 protocolli n. RM0314882 e RM0317624 eseguiti dallo scrivente in quanto, pur essendo l'immobile ultimato risultava ancora accatastato in corso di costruzione (F3), privo di planimetria e rendita.

L'estratto di mappa (**Allegato n. 10**) conferma la corretta attribuzione in visura della particella catastale al fabbricato.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (**Allegato n. 42**).

Come riportato nella visura storica (**Allegato n. 43**) l'immobile risulta intestato alla esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 21/06/2021 redatto dal custode giudiziario notaio **** **Omissis ****** (**Allegato n. 30**) l'immobile risulta occupato dalla **** **Omissis ****** (già promissaria acquirente) e dato in locazione alla **** **Omissis ****** in virtù del contratto di locazione del 02/11/2015 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 04/11/2015 al n. 23533 serie 3T (**Allegato n. 44**).

Come riportato nel contratto, la durata della locazione è di anni sei a decorrere dal 2 novembre 2015 con un canone di locazione mensile pari ad €. 1.200 oltre IVA.

In considerazione della ravvicinata scadenza naturale del contratto che avverrà il 2 novembre prossimo si è ritenuto in sede di stima considerare l'immobile come libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto all'ultimo titolo urbanistico edilizio, D.I.A. prot. n. 18895 del 26/02/2004, della quale si allega uno stralcio (**Allegato n. 7**) si evidenzia che:

- le misure interne così come l'altezza sono in linea con quelle indicate negli elaborati grafici, salvo lievi differenze non significative;
- non è stato realizzato il soppalco previsto della superficie di mq. 160,00;
- è stato realizzato un ambiente ad uso ufficio.

Per la mancata realizzazione del soppalco e per la realizzazione dell'ambiente ad uso ufficio, da considerarsi come difformità alla D.I.A. presentata, tenuto conto del lungo tempo trascorso dalla presentazione della D.I.A. e dell'impossibilità di ottenere una certificazione da parte Direttore dei Lavori sulla parziale realizzazione delle opere descritte nella D.I.A. stessa, si ritiene che detta difformità potrà essere regolarizzata dal futuro aggiudicatario mediante la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria, il cui costo comprensivo di spese tecniche, diritti e sanzioni amministrative può essere stimato forfettariamente in €. 12.000,00 circa. Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base del riepilogo degli oneri condominiali forniti dall'amministrazione condominiale (**Allegato n. 31**) risulta quanto segue:

- saldo gestione anno 2018 a debito €. 1.086,13
- saldo gestione anno 2019 a debito €. 1.557,44

Come riferitomi dall'amministrazione condominiale, non essendo stato ancora approvato il bilancio dell'anno 2019, l'importo ad esso riferito potrebbe essere suscettibile di variazione.

STIMA

Per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, saranno applicati due diversi criteri di stima, mediandone poi i risultati ottenuti. Il primo criterio è quello per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda. Il secondo criterio è quello della capitalizzazione di reddito, che consiste nella capitalizzazione al 4,00% del reddito annuo lordo per locazione, previa la detrazione di tutte le spese quantificabili nel 27% del reddito stesso.

Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono state: - "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio; - "Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare.it. Successivamente sono state assunte informazioni da agenti immobiliari operanti nell'area interessata.

- Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, superficie, stato manutentivo, si può attribuire ad esso un valore di €. 750,00/mq. che moltiplicato per la superficie lorda pari a mq. 275,60, determina un valore complessivo di €. 206.700,00

- Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 1.000,00 si ha un reddito annuo di €. 12.000,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 3.240,00 per sfitti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 8.760,00 che, capitalizzato al 4,00%, determina un valore complessivo di €. 219.000,00. Mediando i due risultati si ottiene un importo di €. 212.850,00 che detratto della somma di €. 12.000,00, necessaria per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile determina un importo arrotondato di €. 201.000,00 può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile. Il prezzo di vendita, ridotto del 10% in

ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica è pari a un importo arrotondato di €. 181.000,00 (centottantunomila/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 Laboratorio artigianale	275,60 mq	0,00 €/mq	€ 181.000,00	100%	€ 181.000,00
Valore di stima:					€ 181.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 06/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vignoli Vittorio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

