

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.

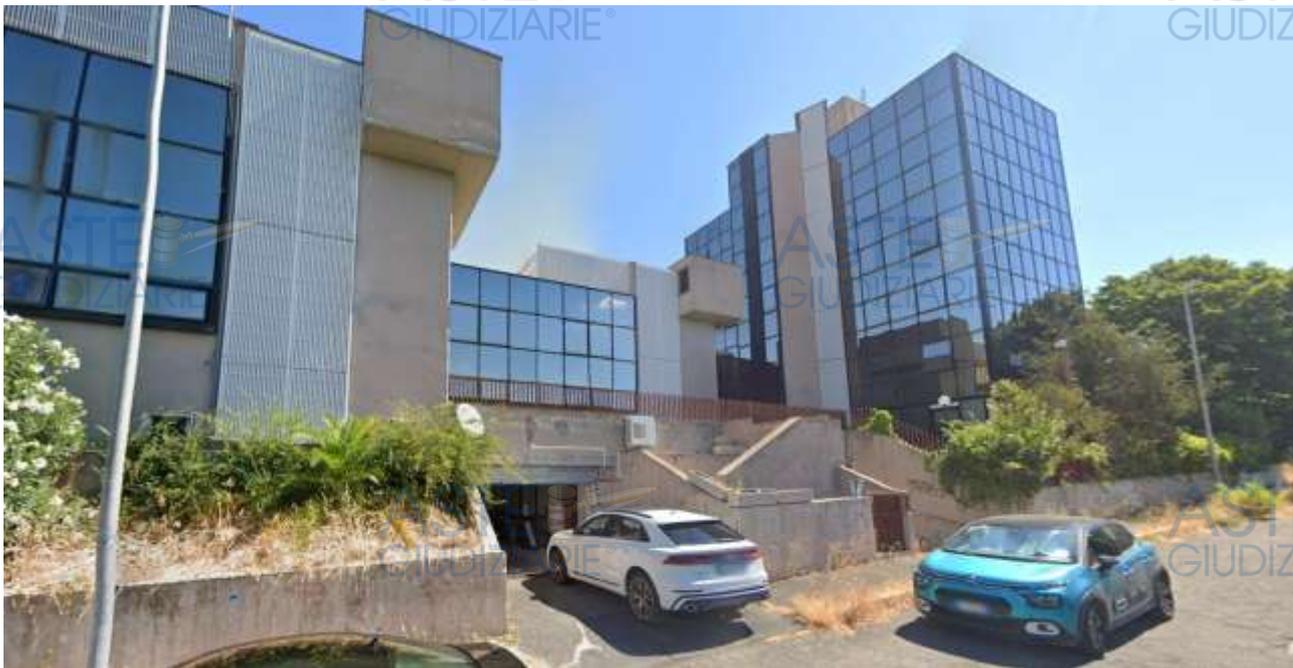
promossa da

(***)

Quale mandataria di (***)

contro

(***)



In data 18/01/2024, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, Fax 06 51980043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Roma (RM) - Via Ambrogio Fusinieri 24, piano S1

SI PRECISA CHE IL PRESENTE ELABORATO SOSTITUISCE IL PRECEDENTE

DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento immobiliare è un locale con destinazione ufficio sito in Roma, Via Ambrogio Fusinieri 24 posto al piano S1: l'immobile insiste in un ampio complesso edilizio con destinazione uffici e locali commerciali: in particolare il cespite, da quanto desunto dalla visura catastale, aveva inizialmente una destinazione di locale deposito/ magazzino poi variata nel 2005 in destinazione ufficio.

Il complesso è articolato con diverse palazzine con facciata specchiata di diverse altezze con piano s1 adibito a servizi e pertinenze.



Stato attuale del fabbricato

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

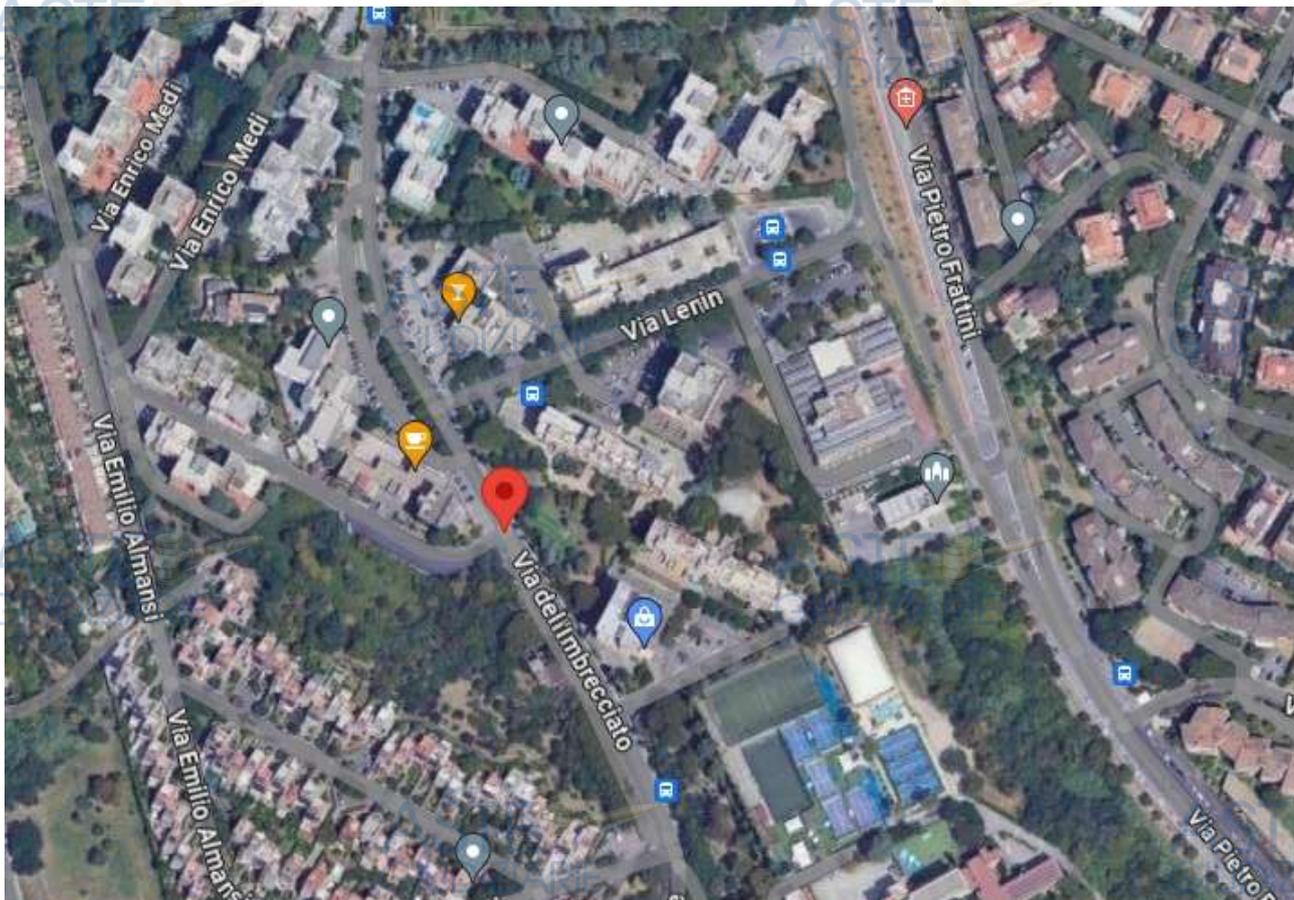
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile si trova a ridosso della zona denominata Magliana, verso il quartiere Monteverde Nuovo/Portuense: con tale denominazione si è sempre identificato soprattutto l'area del quartiere Portuense, precisamente la zona urbanistica Pian due Torri, in quanto anch'essa attraversata dalla via della Magliana.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ortofoto

Risale al XV secolo la destinazione del luogo a territorio di caccia, quando il cardinale Raffaele Riario nel 1480 fece edificare una costruzione in onore del duca di Sassonia per riposarvi dopo le fatiche della caccia. Innocenzo VIII, trovando il luogo gradito per l'amenità del terreno e la bellezza del paesaggio circostante, ristrutturò gli edifici esistenti e costruì una villa, conosciuta come Castello della Magliana.

Negli anni più recenti tutta l'area ha avuto un forte sviluppo edilizio con la costruzione di edifici residenziali di tipo intensivo e grande sviluppo commerciale soprattutto su Via della Magliana, arteria della zona.

Collegata esclusivamente da numerose linee di autobus, presenta servizi di ogni genere ma scarse aree verdi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Roma (RM) - Via Ambrogio Fusinieri 24, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risultano in atti certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.Niccolò Tiecco ed acquisito l'atto di provenienza a rogito notaio Dott.Biagio De Amicis del 22/07/1997 Rep.12034, trascritto a Roma 1 in data 312/07/1997 alla Formalità Registro Particolare 31447.

E' stata inoltre acquisita copia della visura ipotecaria aggiornata in data 27/11/2024.

TITOLARITÀ

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

- (***) (Proprietà 1/1)

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

- (***) (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il cespite con destinazione catastale ufficio sito in Roma, Via Ambrogio Fusinieri 24 posto al piano S1, composto da un unico ampio locale privo di servizi igienici, meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 808 particella 95 sub. 502 di consistenza 9,5 vani e rendita catastale pari ad € 5.715,89, confina con:

distacco su sub.53, distacco su cespite sub.51. distacco su cespite sub. 34, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	192,50 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,00 mq		

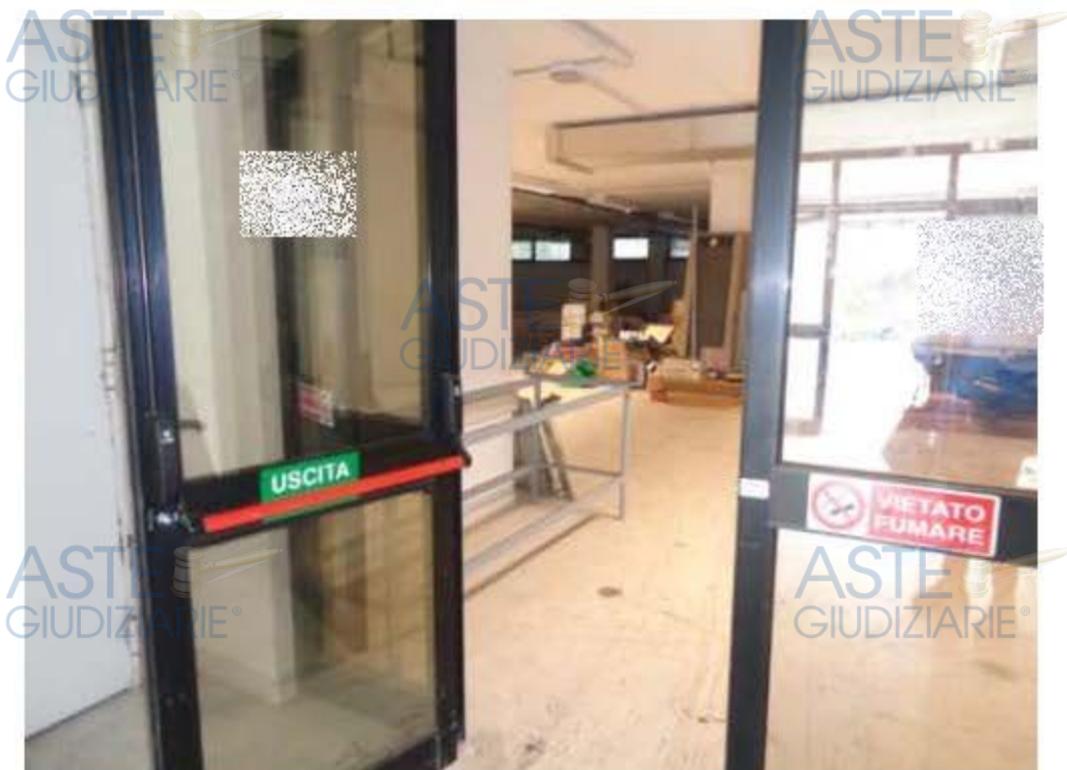
Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Oggetto di pignoramento immobiliare è risultato essere un locale originariamente adibito a deposito, che successivamente, con cambio di destinazione d'uso avvenuto in data 21/06/2005 ha variato in ufficio la sua identificazione catastale.

Posto al piano S1 è composto da un unico locale articolato e presenta come unico accesso un'ampia porta vetrata presente su un disimpegno, sub 53 di proprietà di altro soggetto.

Inoltre, all'interno non si rilevano caratteristiche riferibili ad un locale adibito ad ufficio: gli ambienti non presentano divisioni, manca il servizio igienico e le uniche finestre, presenti sulla parete di fondo, sono poste in alto e per ampiezza non rispettano la normativa prescritta per garantire la corretta ventilazione, illuminazione ed areazione pari ad 1/8 della superficie interna.





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

interni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

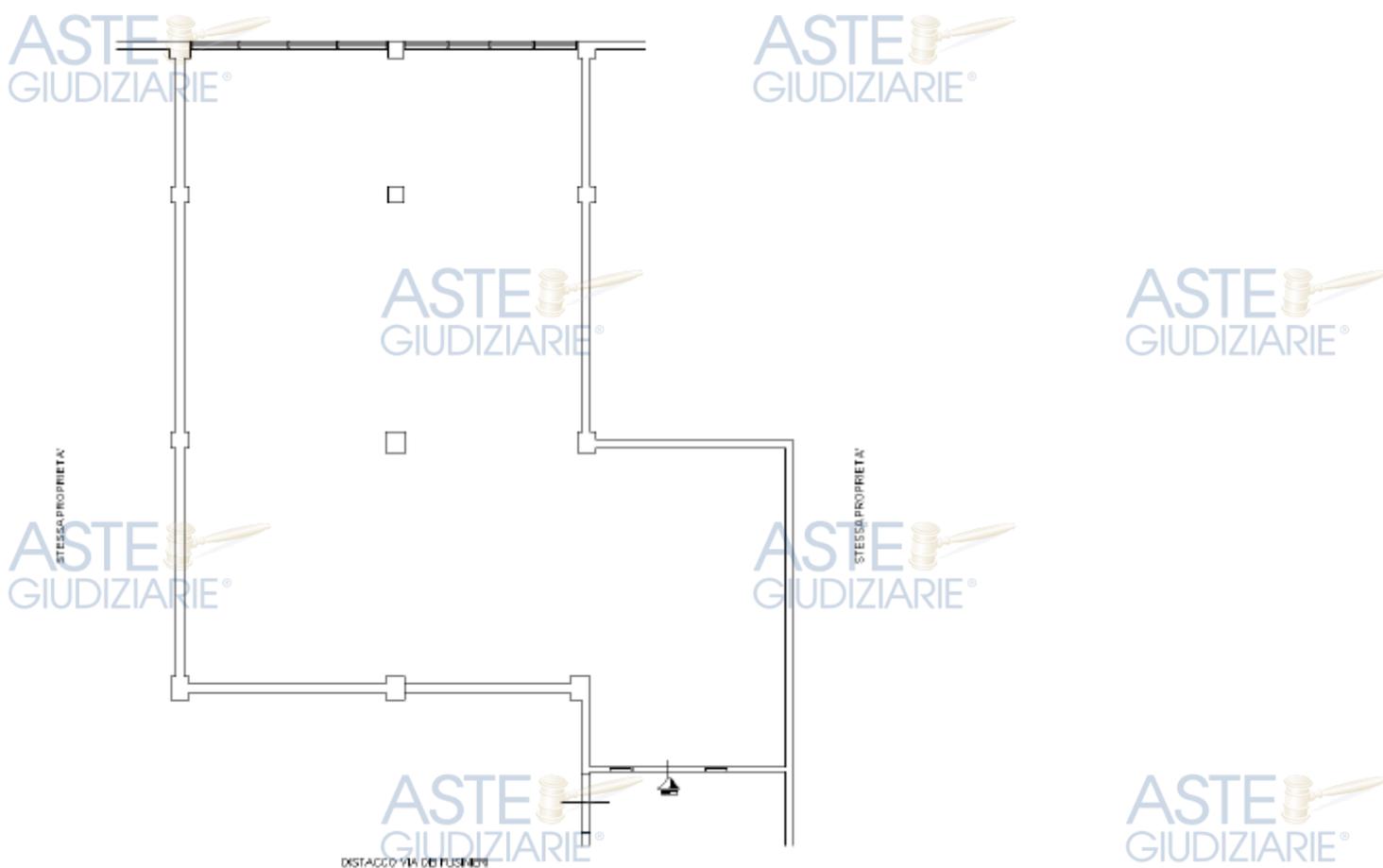
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	808	95	502	5	A10	2	9,5 vani	200,00 mq	5715,89 €	S1	

L'immobile in stato di disuso è composto da un unico locale articolato: la planimetria catastale dai rilievi metrici e fotografici è risultata conforme allo stato dei luoghi.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile: si evidenzia tuttavia lo stato di interclusione attuale come meglio di seguito indicato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile 2,70
Str. verticali: in cemento armato
Solai: in laterocemento
Copertura: piana
Manto di copertura: lastrico solare
Pareti esterne: in pannelli prefabbricati specchiati
Pareti interne: intonacate e verniciate
Pavimentazione interna: in linoleum
Infissi esterni: in alluminio di colore grigio scuro
Infissi interni: assenti
Impianto elettrico: presente 220 volt
Impianto idrico: assente
Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dal sopralluogo effettuato in data 07/02/2024 all'interno si rilevava la presenza di materiale edile, elettrico e di vario genere, come meglio rappresentato nell'allegato elaborato fotografico.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/2008 al 24/01/2025	(***)Proprieta' 1/1	atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.Ramondelli Giuseppe	21/10/2008	69079	12827
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/12/2008	0000	104569
		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.

il Notaio rileva:

-Ante ventennio, l'immobile era già di proprietà della (***)con sede in , pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio De Amicis del 22/07/1997 repertorio 12034 e trascritto a Roma 1 il 31/07/1997 al numero 31447 di formalità.

-rileva inoltre le seguenti formalità:

atto notarile pubblico di scissione a rogito dottor Ramondelli Giuseppe, del 04/11/2010 repertorio 70816/13526, trascritto a Roma 1 in data 29/11/2010 al numero 84800 di formalità; a favore di con sede per i diritti di piena proprietà contro con sede in per i diritti di piena proprietà con la quale per errore viene indicato anche il subalterno 502 rettificata con la trascrizione numero 56836 del 23/07/2012, atto notarile pubblico di scissione al rogito dott Ramondelli Giuseppe del 18/07/2012 repertorio 72620/14088 trascritto a Roma 1 il 23/07/2012 al numero 56836 di formalità a favore di (***)con sede in per i diritti di piena proprietà contro (***)con sede a presentata in rettifica della formalità trascritta al 29/11/2010 al numero 84800 precisando che il subalterno 502 rimane in proprietà alla (***)

Quanto riportato dal notaio è anche confermato dalle visure ipotecarie eseguite sia sulla società esecutata che sull'immobile pignorato.

CRONISTORIA CATASTALE



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2024

Data: 18/01/2024 Ora: 14:25:33
Visura n.: T241857 Pag. 1

Segue



Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:R501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 808 Particella: 95 Sub.: 502

INTESTATO	(1) Proprietà 1/1
-----------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Mico Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		808	95	502	5		A/10	2	9,5 vani	Totale: 206 m²	Euro 5.715,89	
Indirizzo						Pavimento				Mq.128		
Notifica												
Annotazioni												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune R501 - Sezione A - Foglio 808 - Particella 95

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Mico Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		808	95	502	5		A/10	2	9,5 vani		Euro 5.715,89	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2006 Pratica n. RM0298068 in atti del 12/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39378 1/2006)
Indirizzo						Pavimento				Mq.128		
Notifica												
Annotazioni												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune R501 - Sezione A - Foglio 808 - Particella 95

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		808	95	502	5		A/10	2	9,5 vani		Euro 5.715,80	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/06/2005 Pratica n. RM0469061 in atti dal 21/06/2005 MAOAZZINO-UFFICIO (n. 63312.1/2005)
Indirizzo: Notifica: Annotazione: «Classamento e rendita proprio (L.n. 70/94)»												

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/07/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1

Situazione degli intestati dal 18/07/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 18/07/2012

Situazione degli intestati dal 04/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 18/07/2012

Situazione degli intestati dal 21/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 04/11/2016

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 21/10/2008

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		808	95	52	5		C/2	3	195 m²		Euro 745,25 L. 1.443.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo: VIA AMBROGIO PUSHERI n. 34 Piano S1 Notifica: Finito: 1286207 Mod.48												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/09/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		808	95	52	5		C/2	3	195 m²		Euro 1,36 L. 2.691	VARIAZIONE del 06/09/1992 in atti dal 24/07/2000 FRAZ. I SUB DA31-35 SOST. I SUB41-43 (n. 73464.1/1992)
Indirizzo: VIA AMBROGIO PUSHERI n. 34 Piano S1 Notifica: Finito: 1286207 Mod.48												

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/07/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 21/06/2003

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 11/09/2007
Reg. gen. 164157 - Reg. part. 41163
Quota: intero
Importo: € 36.000.000,00
A favore di (***)
Contro (***)
Capitale: € 18.000.000,00
Rogante: Notaio Dott. Ramondelli Giuseppe
Data: 10/09/2007
N° repertorio: 68025
N° raccolta: 12461

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 30/01/2023
Reg. gen. 10830 - Reg. part. 7548
Quota: intero
A favore di (***)
Contro (***)
- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 21/02/2022
Reg. gen. 20351 - Reg. part. 14258
Quota: intero
A favore di (***)
Contro (***)
Non cancellabile con il decreto di trasferimento

Si evidenziano inoltre i seguenti atti trascritti a Roma 1:

Atto di convenzione ai sensi dell'art.35 Legge 865 del 22/10/1971 Registro generale n. 77018 Registro particolare n. 57886

Data di presentazione 18/11/1983 a rogito Notaio Dott. S. Bartolucci del 09/11/1983 Rep.5669 Racc.1814 in relazione ai terreni su cui è stato edificato il fabbricato in cui insiste il cespite.

Atto d'obbligo/ Registro generale n. 104709 Registro particolare n. 62335 Data di presentazione 15/12/1988

a rogito Notaio Dott. Franco Ventura del 13/12/1988 Rep.117149 Racc.15052 in relazione agli spazi destinati a parcheggio privato e pubblico ed alle destinazioni dei locali.





Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dip. del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- Ricada in area destinata Città Consolidata - T3 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera
- Nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni
- La rete ecologica non indica prescrizioni
- Riguardo il PTPR, ricade:

Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio

-Decreti archeologici- Beni paesaggistici d'insieme (D.Lgs 42/2004, Art.136) -Zona di salvaguardia: Aree o Punti di Visuali - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano - Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

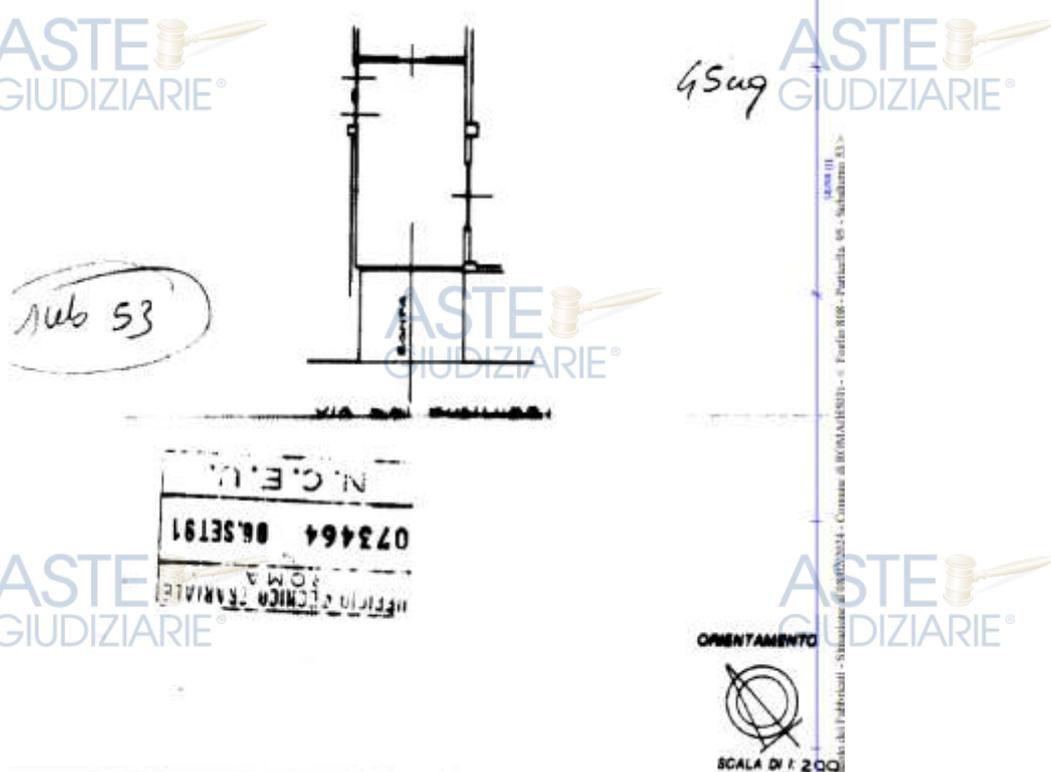
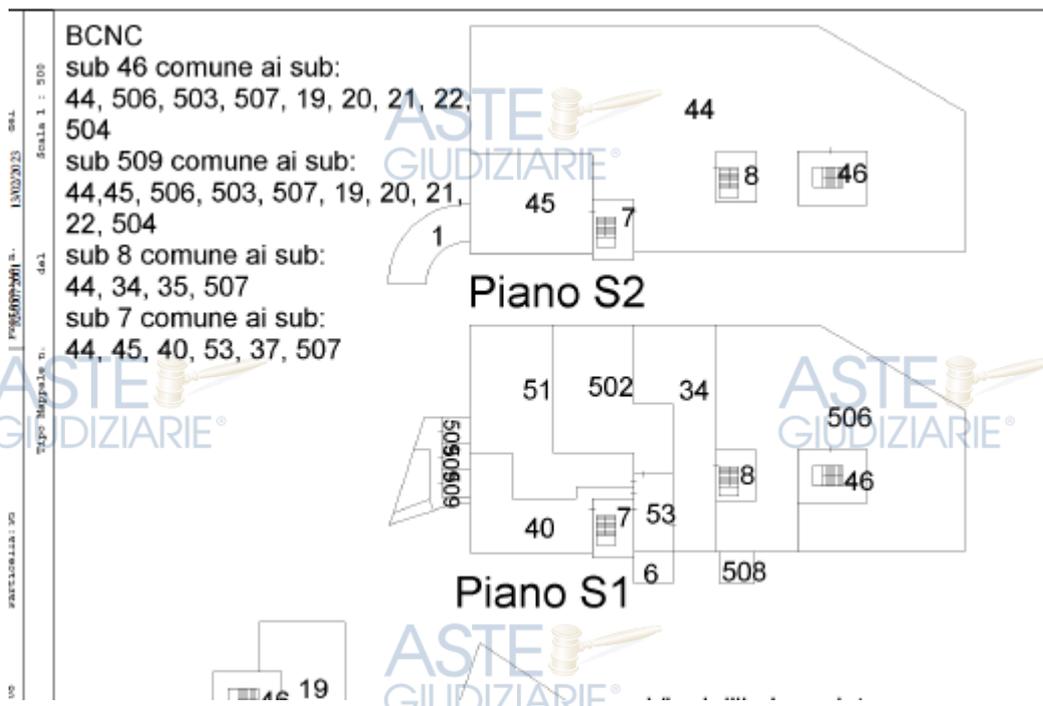
Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è stato realizzato in forza di Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 30/12/1988 n. 1506/C e successiva variante del 09/12/1989 n.1548/C di cui tuttavia non è stato possibile acquisire copia in quanto irreperibile in atti.

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta successivamente presentata richiesta di cambio di destinazione d'uso da locale deposito a negozio come da visura catastale allegata, tuttavia, nonostante due richieste di accesso agli atti ed un accesso presso lo sportello dell'Ufficio Condono Edilizio, in relazione a tale variazione di destinazione d'uso non è stata trovata la domanda di sanatoria..

Dall'esame dei fascicoli acquisiti dopo complesse ricerche, la situazione dell'immobile appare molto confusa: i fascicoli acquisiti risultano riferiti al sub 42, immobile diverso da quello oggetto di pignoramento immobiliare. Nato come locale deposito risulta trasformato con destinazione ufficio A/10 di 9,5 vani (da deposito C/2 ad ufficio) con variazione del 2005 di cui la scrivente non ha trovato riscontro urbanistico.

Inoltre a seguito di una serie di variazioni e frazionamenti presentati nel 2023 il subalterno 6, originariamente

bene comune non censibile che identificava la rampa di accesso descritta peraltro tra i confini nell'atto di provenienza, risulta frazionata in due subalterni, 6(quello originario della rampa) e 53 attribuito alla società costruttrice , rendendo di fatto il bene intercluso.



Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Foglio: 808 Particella: 95 Sub.: 53
--	--

INTESTATO

1	03538431001*	(1) Proprietà
---	--------------	---------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita	
1		808	95	53	5		C/2	5	45 m ²	Totale: 48 m ²	Euro 237,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in conto dei dati di superficie	
Indirizzo		VIA AMBROGIO FUSIGNINI n. 24 Piano S1				Comune		Parma		2286207		Met. 58	-
Note													

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 808 - Particella 95

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita	
1		808	95	53	5		C/2	5	45 m ²	Euro 237,05 L. 450.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro metrico		
Indirizzo		VIA AMBROGIO FUSIGNINI n. 24 Piano S1				Comune		Parma		2286207		Met. 58	-
Note													

Dalla visura ipotecaria effettuata, per il bene sub 53 risulta un preliminare di vendita con scrittura privata del Notaio Dott. Carlo Gaddi trascritto a Roma 1 alle formalità Registro generale n. 149497 e Registro particolare n. 101663 del 21/12/2017, mai perfezionato, pertanto ancora di proprietà della soc.

Da ricerche effettuate anche con l'amministratore del condominio, si è verificato che la società attualmente è oggetto di fallimento, pertanto, anche in conseguenza alla nuova redazione dei millesimi in atto ed allo stato di interclusione generato anche per i subalterni adiacenti, 40, 51 e 34, si è richiesta al Curatore la possibilità di sopprimere tale bene e tornare alla situazione corretta originaria che consentiva l'accesso dal bene comune non censibile (rampa) ai quattro cespiti adiacenti: tale ipotesi, con il supporto del Condominio sembra in corso di risoluzione.

In conclusione a giudizio della scrivente, qualora ciò non fosse attuato, sarà necessario ricorrere alla costituzione di servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia, come emerge chiaramente dal disposto del primo comma dell'art. 1062 c.c.

Inoltre, riguardo l'incerta destinazione di bene, privo del servizio igienico e della corretta superficie apribile per areazione ed illuminazione nel rispetto del Regolamento igienico Sanitario, nonché la collocazione al piano S1, privo di alcuna visibilità su strada, a giudizio della scrivente deve essere riportata alla destinazione deposito originaria.

Resterà pertanto a carico dell'eventuale aggiudicatario istruire tale procedura attraverso un tecnico con costi stimabili in € 1.500,00 indicativi che saranno decurtati dalla stima finale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle dichiarazioni assunte dall'Amministratore durante il sopralluogo, a seguito della redazione dei millesimi, la situazione debitoria del cespite non era quantificabile in quanto la società esecutata è stata solo recentemente accertata quale proprietaria dell'unità immobiliare identificata al subalterno 502.

All'unità immobiliare in questione non sono state attribuite pertanto quote millesimali fino a tutto l'anno 2023. E pertanto fino a tutto il 31/12/2023 non risultano oneri condominiali insoluti a carico di tale subalterno né alla società esecutata per detto immobile,

Successivamente, a seguito dell'approvazione delle tabelle millesimali l'Amministratore ha fornito l'estratto conto: per l'anno 2024 per cui risulta un debito della di € 421,96 esercizio condominiale 2024 ed € 209,38 esercizio interventi straordinari 2024.



Si costituisce un unico lotto così composto:

Locale con destinazione catastale ufficio sito in Roma, Via Ambrogio Fusinieri 24 posto al piano S1, composto da un unico ampio locale privo di servizi igienici, meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 808 particella 95 sub. 502 di consistenza 9,5 vani e rendita catastale pari ad € 5.715,89, confina con:

distacco su rampa di accesso carrabile sub.53, distacco su cespite sub.51. distacco su cespite sub. 34, salvo altri.

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Roma (RM) - Via Ambrogio Fusinieri 34, piano S1
Oggetto di pignoramento immobiliare è un locale con destinazione ufficio sito in Roma, Via Ambrogio Fusinieri 34 posto al piano S1: l'immobile insiste in un ampio complesso edilizio con destinazione uffici e locali commerciali: in particolare il cespite aveva inizialmente una destinazione di locale deposito/magazzino oggetto di condono edilizia per il mutamento della destinazione d'uso da ufficio. Il complesso è articolato con diverse palazzine con facciata specchiata di diverse altezze con piano s1 adibito a servizi e pertinenze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 808, Part. 95, Sub. 502, Zc. 5, Categoria A10

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, nonché l'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R e le quotazioni OMI nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il bene pignorato consiste in un immobile con destinazione catastale ufficio, privo di pertinenze.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2023

Agenzia del Territorio secondo semestre 2023

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenzza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile "Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2023, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita S7 Portuense (Suburbio) - Trullo (Municipio: XI - ex Municipio XV), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 1.400,00 per Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia.

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre

2021, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita D7 Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA) importi che si attestano: •€/mq. 1.100,00 -1.300,00 per i laboratori ed i locali commerciali di seconda fascia.

3° Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione deposito ubicati nella zona suindicata ZONAPORTUENSE VIA PROSPERO COLONNA importi compresi tra €/mq. 900,00 -1.000,00 .

4° Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 900,00 ed € 1.000,00 per i locali commerciali di seconda fascia ed i laboratori.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile si considera il valore intermedio di stima pari ad €/mq. 1.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Roma (RM) - Via Ambrogio Fusinieri 34, piano S1	200,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 200.000,00	100,00%	€ 200.000,00
Valore di stima:					€ 200.000,00

Valore di stima: € 200.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Interclusione	10,00	%

Valore finale di stima: € 138.500,00

Al valore di stima desunto andranno applicate delle decurtazioni in relazione allo stato di manutenzione e di interclusione, all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, nonché gli oneri indicati per riportare il bene alla destinazione originaria per un totale di € 138.500,00.

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 24/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra

ALLEGATI:

Allegato 1-Atto di Provenienza

Allegato 2-VISURA CATASTALE

Allegato 3-PLANIMETRIA CATASTALE

Allegato 4-ESTRATTO DI MAPPA

Allegato 5a-Visura ipotecaria

Allegato 5b-Visura ipotecaria_

Allegato 6-PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Allegato 7-Elaborato fotografico

Allegato 8-sit. contributiva- sub. 502

Allegato 9-PRELIMINARE SUB 53

Allegato 10-NOTA SUB 53

Allegato 11-PLANIMETRIA SUB 53

Allegato 12-ELABORATI PLANIMETRICI IN ATTI RIFERITI AL PIANO S1

Allegato 13-Estratto conto condominiale

Allegato 14-Visura ipotecaria aggiornata

Allegato 15-Nota di trascrizione Convenzione

Allegato 16- Nota di trascrizione Atto d'obbligo

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.500,00

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ambrogio Fusinieri 34, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 808, Part. 95, Sub. 502, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	200,00 mq
Descrizione:	Oggetto di pignoramento immobiliare è un locale con destinazione ufficio sito in Roma, Via Ambrogio Fusinieri 34 posto al piano S1: l'immobile insiste in un ampio complesso edilizio con destinazione uffici e locali commerciali: in particolare il cespite aveva inizialmente una destinazione di locale deposito/magazzino oggetto di condono edilizia per il mutamento della destinazione d'uso da ufficio. Il complesso è articolato con diverse palazzine con facciata specchiata di diverse altezze con piano s1 adibito a servizi e pertinenze.		
Vendita soggetta a IVA:	-		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		