

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. La Banca Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 672/2023 del R.G.E.
(riunita al 271/2025 del R.G.E.) promossa da:

SIENA NPL 2018 S.r.l.

Codice fiscale: 14535321005

Partita IVA: 14535321005

Via Curatone 3

00185 - Roma (RM)

contro

Codice fiscale:

Via

00 - Roma (RM)

Nato a il

Codice fiscale:

Via

00 - Roma (RM)

Nata a il

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via di Poggio Verde n. 34, piano Terra e Primo E CORTE ESTERNA4	
Lotto 1	4
BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI POGGIO VERDE N. 34, PIANO TERRA E PRIMO e corte esterna	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	10
Stato conservativo	10
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	23
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto 1	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 672/2023 del R.G.E.	27
Lotto 1	27

Allegati alla presente perizia estimativa:

1. Atto di provenienza - trascrizione compravendita del 07.03.1955;
2. Dichiarazione di successione n. 38 vol. 9947;
3. Dichiarazione di successione integrativa 44/16224 del 28.11.1995;
4. Dichiarazione di successione n. 5441 vol. 9990 del 15.12.2011;
5. Atto di accettazione tacita di eredità rep. 229045 raccolta 7962 del 04.07.2012;
6. Relazioni notarili sostitutive del certificato ipocatastale del 27/07/23 e del 18/03/24 a firma del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano;
7. Relazioni notarili sostitutive del certificato ipocatastale, integrative, del 10/02/2025 e del 03/04/2025 (post unificazione procedimento R.G.E. 271/25) a firma del notaio dott. Vincenzo Calderini;
8. Aerofotografia n. 073, strisciata n. 81, eseguita nell'anno 1934;
9. Report fotografico del bene di cui il bene n. 1;
10. Condonò edilizio, prot. 8226 del 1 aprile 1996;
11. Attestato di Prestazione Energetica relativa al bene di cui il bene n. 1.
12. Visura catastale del bene n. 1
13. Visura catastale della corte esterna
14. Stralcio PTPR tav. A,B,C,D
15. Report planimetrico dello stato di fatto del bene n. 1 (difformità riscontrate cerchiare in rosso)
16. Planimetria catastale del bene n. 1
17. Disposizioni del G.E. del 11.11.2025
18. Disposizioni del G.E. del 27.02.2026

All'udienza del 30/11/2023, il sottoscritto Ing. La Banca Francesco, con studio in Via Marcello Gallian, 20 - 00133 - Roma (RM), email ingfrancescolabanca@gmail.com, PEC francescolabanca@pec.ording.roma.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Lo scrivente dichiara di essere titolare della polizza R.C.P. n. IPF0021681 di AIG Europe S.A., scadenza 16/04/2026.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via di Poggio Verde n. 34, piano Terra e Primo e corte esterna

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI POGGIO VERDE N. 34, PIANO TERRA E PRIMO E CORTE ESTERNA

Fabbricato ad uso Ufficio ubicato nella città di Roma alla via di Poggio Verde n. 34, iscritto al catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 764, particella 24, subalterno 3 categoria catastale A10, consistenza 15 vani, piano T-1, e corte esterna di circa 940 mq. La zona su cui insiste il bene immobile è la "D73 Casetta Mattei".

La via di Poggio Verde è una strada di collegamento tra i quartieri di Corviale e di Casetta Mattei. La zona seppur "periferica" è aggregata al complesso cittadino urbano e ben collegata con i mezzi di superficie, i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile e che permettono in un tempo ragionevole di raggiungere anche il centro storico. La microzona "D73" è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per contesto edilizio residenziale presente nel quartiere. Nelle immediate vicinanze troviamo scuole, supermercati, attività commerciali di vario genere, banche, ufficio postale, farmacia, fermate di autobus. L'accesso al bene immobile avviene tramite la particella n. 27 non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via di Poggio Verde n. 34, piano Terra e Primo e Corte esterna di circa 940 mq.



BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI POGGIO VERDE N. 34, PIANO TERRA E PRIMO E CORTE ESTERNA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che sono presenti in atti relazioni notarili sostitutive del certificato ipocatastale del 27 luglio 2023 e 18 marzo 2024 a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano e successive relazioni integrative del 10 febbraio 2025 e del 03 aprile 2025 a firma del notaio dott. Vincenzo Calderini .

TITOLARITÀ

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

- 00/00/00/00/00/00 (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Via *****
00*** - Roma (RM)
Nato a **** il *****

- 00/00/00/00/00/00 (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Via *****
00**** - Roma (RM)
Nata a ***** il*****

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

- 00/00/00/00/00/00 (Proprietà 1/2)
00/00/00/00/00/00 (Proprietà 1/2)

Dalla certificazione sostitutiva notarile del certificato ipocatastale redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano il 18 marzo 2024 risulta che il bene immobile ad uso "ufficio", ubicato in Roma alla via di Poggio verde n. 34, iscritto catasto dei fabbricati al Foglio 764, particella 24, subalterno 3, natura A10, consistenza 15 vani, piano T-1, già pervenuto per successione dei genitori, appartiene ai sig.ri***** per la quota pari ad 1/2 e ***** per la quota pari a 1/2.

CONFINI

L'immobile, ubicato al centro della corte di cui alla particella n. 16, confina con la particella n. 26, n. 27, n. 89, n.558. n. 86, n. 388, n. 561 del foglio 764, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	375,00 mq	375,00 mq	1	375,00 mq	7,00 m	T-1
Corte su particella n. 16	940,00 mq	940,00 mq	0,095	89,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				464,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				464,50 mq		

Il fabbricato ha una forma rettangolare, è formato da due piani fuori terra (piano terreno e piano primo) e si estende su una superficie di circa 190 mq a piano. L'unità immobiliare è ubicata al centro di una corte della superficie complessiva di circa mq 940, censita al Catasto Terreni del Comune di Roma, Foglio 764, particella 16. Ai fini estimativi si evidenzia che tale corte identificata al Catasto Terreni risulta censita con qualità "Ente urbano", quindi priva di attribuzione di classe o reddito dominicale e agrario. Tale qualificazione catastale indica che la particella non possiede più carattere agricolo, essendo stata assoggettata a trasformazione urbanistica e funzionale a servizio del fabbricato oggetto di esecuzione. Dalla visura catastale del fabbricato risulta che la particella n. 16 è compresa tra i "mappali terreni correlati", circostanza che conferma il rapporto di pertinenzialità diretta tra l'area in esame e l'edificio urbano. Pertanto, la particella 16 deve intendersi come corte di pertinenza dell'unità immobiliare identificata al Foglio n. 764, particella n. 24 sub. n. 3, destinata a funzioni di spazio scoperto di servizio, accesso, area di manovra o giardino, priva di autonomia funzionale e reddituale propria. Tale area, pur essendo ancora censita al Catasto Terreni, ha natura urbana a tutti gli effetti e concorre alla determinazione complessiva del valore dell'immobile principale in quanto pertinenza dello stesso.

Il fabbricato al piano terreno si compone di un soggiorno con angolo cottura della superficie di circa 70 mq, di tre locali adibiti a stanze da letto e di tre servizi igienici. Al piano primo, accessibile mediante scala interna con ingresso dalla corte esterna, si compone di otto locali oltre a un servizio igienico.

La suddivisione in più unità immobiliari non risulta agevole né funzionalmente efficace, presentando criticità di natura tecnica e commerciale tali da incidere negativamente sul valore complessivo di stima.

In particolare, si evidenzia che:

- La corte esterna dovrebbe essere condivisa tra le eventuali unità risultanti dalla divisione, oppure assegnata in via esclusiva ad una delle due unità. In entrambi i casi, verrebbe meno l'autonomia e la piena fruibilità di ciascun bene;
- L'accesso al piano primo dovrebbe necessariamente gravare su una servitù di passaggio attraverso la corte, con conseguenti limitazioni al godimento pieno del bene da parte del piano terra;
- I locali accessori, situati al piano terra e comprendenti impianti comuni (in particolare la caldaia a gas), insisterebbero in una zona destinata a una sola porzione del compendio, generando interferenze d'uso e problematiche gestionali tra le unità.

Per tali ragioni, un'eventuale divisione comporterebbe una diminuzione del valore di stima complessivo, in ragione delle servitù necessarie, della perdita di autonomia funzionale e dell'alterazione dei rapporti di uso degli spazi comuni/accessori.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/11/2003	1. ##### (CF #####)## nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. ##### (CF #####)## nata a *** (**) il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 (VIA ***** *****)	Catasto Fabbricati Fg. 764, Part. 24, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 375 mq Rendita € 10.535,72 Piano T-1
Dal 12/11/2003 al 03/09/2025	Intestati catastali 1. ##### (CF #####)## nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. ##### (CF #####)## nata a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 764, Part. 24, Sub. 3 Categoria A10 Superficie catastale 375 mq Piano T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1979 al 21/09/2025		Catasto Terreni Fg. 764, Part. 16 Qualità classe ENTE URBANO Superficie catastale are ca 11 30 Rendita € //

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	764	24	3	5	A10	3	15	375 mq	10535,72 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
764	16						00 11 30 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/09/2025

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 764 Particella 24 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro 10.535,72, Zona censuaria 5, Categoria A/10a), Classe 3, Consistenza 15 vani

Indirizzo: VIA POGGIO VERDE n. 34 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 375 m2 Totale escluse aree scoperte b): 375 m2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2004 Pratica n. RM0835192 in atti dal 12/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84347.1/2004)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di ROMA (H501A) (RM):

Foglio 764 Particella 16, Foglio 764 Particella 24.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/09/2025

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM) Catasto Terreni sezione A Foglio 764 Particella 16

Dati di superficie: Totale: are 11 ca 30

Derivanti da : Impianto meccanografico del 12/06/1979

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H501 - Foglio 764 - Particella 24

Lo stato di fatto risulta difforme rispetto ai dati presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate e/o presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma.

In particolare, si evidenziano molteplici difformità tra la planimetria catastale depositata in data 12 novembre 2003, prot. n. 1053119, già disponibile presso l'Agenzia delle Entrate, e lo stato attuale dell'immobile, accertato in occasione del primo sopralluogo peritale espletato in data 23 febbraio 2024.

Le difformità rilevate sono evidenziate nel report planimetrico di cui l'allegato n. 15 e consistono nella posa in opera, priva di idoneo titolo autorizzativo, di una pensilina di oltre 20 mq sul prospetto sud-est, nella realizzazione di un portico di oltre 40 mq, nella muratura di una finestra esterna già posta al piano terra sul prospetto nord-ovest e nella modifica della distribuzione degli spazi interni su entrambi i livelli.

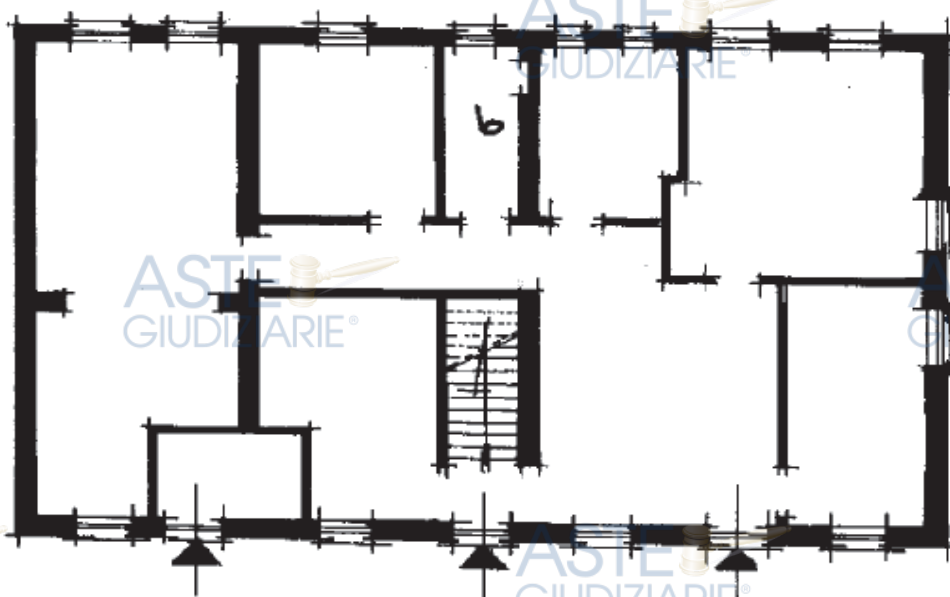


Fig. A - Planimetria del piano terra depositata in data 12.11.2003 prot. 1053119



Fig. B - Planimetria del piano terra elaborata dall'esperto stimatore a seguito di sopralluogo peritale

Si evidenzia che il piano terra risulta adibito a civile abitazione nonostante abbia destinazione d'uso quale "Ufficio" (categoria catastale A/10). L'accesso all'immobile avviene tramite la strada privata costruita sulla particella catastale n. 27, non oggetto di esecuzione e di proprietà della ***** S.R.L.

A tal proposito, al fine di garantire il diritto di accesso e godimento del bene immobile occorrerà prevedere la costituzione di una servitù di passaggio sulla particella n. 27. Si precisa, altresì, che la particella n. 27 era pervenuta agli odierni esecutari per successione ereditaria. Successivamente, detta particella è stata trasferita alla società ***** in forza di atto di compravendita stipulato in data 17/12/2015 dal notaio

GIULIANI MARCO, Repertorio n. 1646. La relativa nota è stata presentata con Modello Unico n. 94488.1/2015 presso il Reparto PI di ROMA 1 ed è in atti dal 21/12/2015.

Si fa presente, inoltre, che la caldaia a gas che genera acqua calda per sanitari e riscaldamento risulta installata in un locale tecnico/ripostiglio di dimensioni 6,5 m x 1,9 m posto sulla particella n. 16 (corte esterna). Per tale locale accessorio lo scrivente non ha riscontrato alcun titolo edilizio. La corte esterna è formalmente identificata al Catasto Terreni, Foglio 764, Particella 16, con destinazione "ente urbano". Tale particella, pur non risultando accorpata catastalmente al fabbricato (part. 24 sub. 3) è oggetto di pignoramento immobiliare formalmente trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, come da Verbale di Pignoramento Immobili redatto dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Roma in data 17 marzo 2025, Repertorio n. 5805, Trascrizione effettuata in data 1 aprile 2025, ai numeri Generale n. 39726 e Particolare n. 29218. Si consiglia di accorpare le particelle (fabbricato più area di pertinenza) in un'unica scheda catastale, così che la particella 16 venga soppressa dal Catasto Terreni e l'area venga trasferita al Catasto Fabbricati come parte integrante della particella 24 (corte pertinenziale).

STATO CONSERVATIVO

Nel corso dei sopralluoghi peritali il cespite si presentava in discrete condizioni di manutenzione (cfr. report fotografico in allegato n. 9).



Fig. C – Accesso al fabbricato da via di Poggio verde n. 34



Fig. D - Prospetto ingresso (sud-est)



Fig. E - Prospetto retro (nord-ovest)





Fig. F - Soggiorno - piano terra

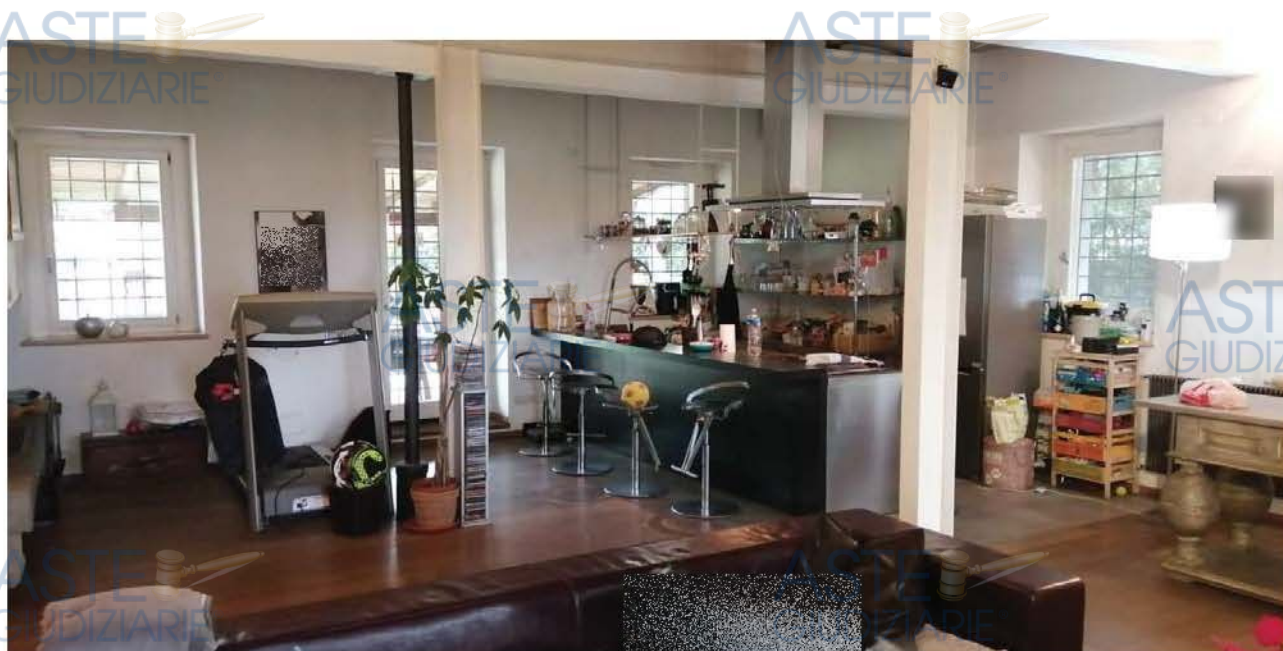


Fig. G - Soggiorno - piano terra



Fig. H – Soggiorno - piano terra



Fig. I – Soggiorno – piano terra





Fig. L – Camera da letto - piano terra



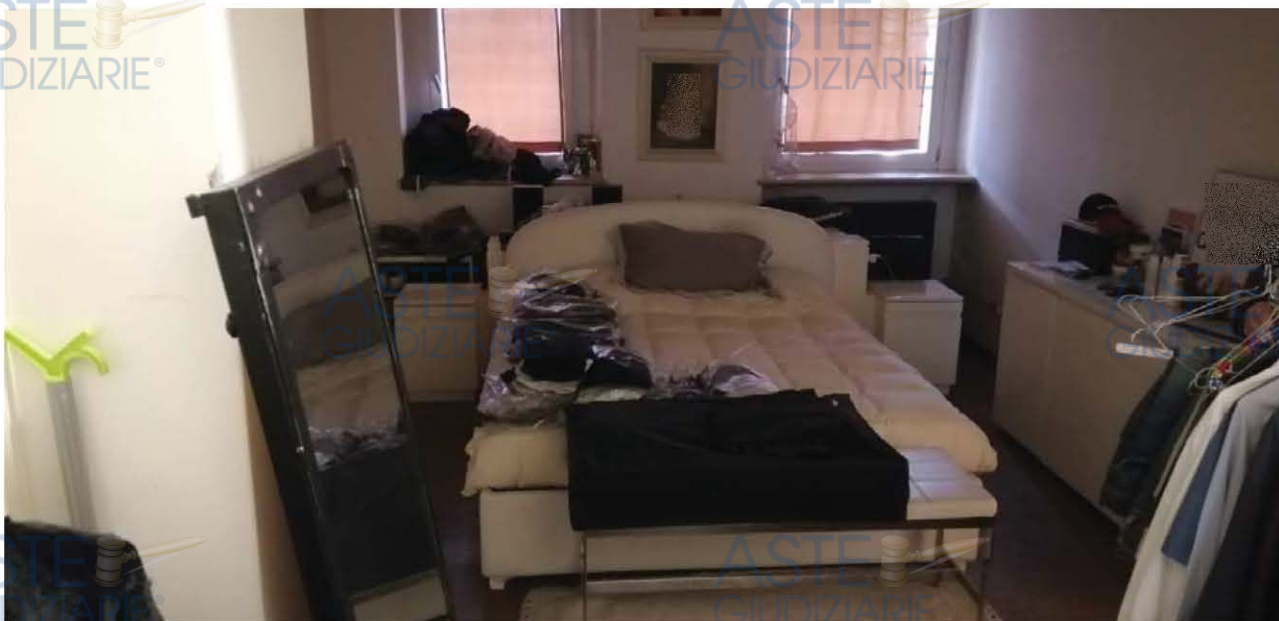


Fig. M – Camera da letto - piano terra



Fig. N –Bagno - piano terra





Fig. O - Disimpegno ufficio - piano primo



Fig. P- Ufficio- piano primo



Fig. Q – Corridoio - piano primo



Fig. R - Stanza ufficio n. 2 - piano primo



Fig. S - Stanza ufficio n. 3 - piano primo



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile non è stata rilevata l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra, ciascuno con una superficie di circa 190 mq. La struttura portante è realizzata in muratura. Le pareti perimetrali risultano verosimilmente costruite con blocchetti in tufo e malta. In relazione alle fondazioni, strutture portanti e solai, non si dispone di elementi documentali per determinarne con certezza la natura o le condizioni. Tuttavia, sulla base di un esame visivo, si ipotizza che l'edificio sia stato realizzato mediante allargamento delle murature continue.

L'immobile è privo di intonaco esterno, mentre la copertura risulta realizzata con capriate in legno. Il calpestio del primo piano è formato da un solaio con putrelle e voltine in mattoni tegole.

L'edificio gode di esposizione completa. L'altezza utile interna è pari a 3,2 metri per il piano terra e 3,0 metri per il piano primo.

Gli infissi sono in alluminio; al piano terra sono state installate anche grate in ferro a protezione delle aperture.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, termico, idrico.

Tuttavia, si evidenzia l'assenza di certificazioni di conformità per i suddetti impianti.

L'impianto di riscaldamento a termosifoni è presente unicamente al piano terra; al piano primo è presente un sistema di climatizzazione tramite macchine termiche aria/aria.

L'A.P.E. è stata redatta per la presente procedura esecutiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati sig.ri ***** e ***** i quali dichiarano di abitarci con la famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalle relazioni notarili sostitutive del certificato ipocatastale del 27 luglio 2023 e 18 marzo 2024 a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano e dalle successive relazioni integrative del 10 febbraio 2025 e del 03 aprile 2025 a firma del notaio dott. Vincenzo Calderini risulta quanto segue:

A *****, *****, la quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà del terreno oggetto di pignoramento era pervenuta per successione, in morte di ***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale *****, deceduto il ***** registrata il 15/12/2011 al Numero di repertorio 5441/9990 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 24/10/2013 ai NN. I 02907175557 devoluta per legge.

N.B. Risulta trascritta in data 10/07/2012 ai nn. 71908/52954 accettazione espressa di eredità di ***** ***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale *****, da parte degli eredi sigg.ri ***** ***** nascente da atto Notaio Antonucci Mariateresa Sede ROMA del 04/07/2012.

A ***** e ***** , la quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà degli immobili Roma Foglio 764 Particella 24 Sub. 3 Particella 24 Sub. 501, Roma Foglio 764 Particella 24 era pervenuta per successione, in morte di ***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale *****, deceduto il ***** registrata il 15/12/2011 al Numero di repertorio 5441/9990 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 24/10/2013 ai NN. 102907/75557 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 10/07/2012 ai nn. 71908/52954 accettazione espressa di eredità di ***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale *****, da parte degli eredi sigg.ri ***** , ***** nascente da atto Notaio Antonucci

Mariateresa Sede ROMA del 04/07/2012.

A *****, *****, *****, la quota pari a 1/3 ciascuno del suddetto terreno è pervenuta per successione in morte di ***** che era nato a ***** il ***** e deceduto il ***** giusta denuncia registrata a Roma il 05/04/1983 al num. 13 vol. 9951 trascritto il 17/02/1986 nn. 17702/13334 devoluta per legge

N.B. Nella suddetta trascrizione non risultano specificati i numeri di particella ma genericamente terreni distinti al foglio 764

N.B. Risulta trascritta in data 11/01/1992 ai nn. 6200/5315 accettazione tacita dell'eredità in morte di ***** da parte degli eredi sigg.ri *****, *****, ***** nascente da atto del 03/05/1990 rep. 29923 Notaio Fabrizio Fenoaltea.

* A ***** l'intera piena proprietà del terreno Roma Foglio 764 p.lla 16 era pervenuta per acquisto fattone in virtù di atto di assegnazione ricevuto dal Notaio MICHELE TUCCARI in data 17/02/1955 trascritto in data 07/03/1955 ai nn. 13587/9701 da potere di Soc. Cop. a R.L. ***** con sede in Roma.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE NN. 19538/2748 del 20/02/2024 IPOTECA IN RINNOVAZIONE ALL' ISCRIZIONE NN. 17841/4493 del 25/02/2004 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 18/02/2004 Numero di repertorio 14647 Notaio DI FAZIO CESIDIO Sede ROMA

A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA MERCHANT-BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE S.P.A. Sede FIRENZE Codice fiscale 00816350482 (Richiedente: ***** SRL PER DOBANK S.P. A. PIAZZETTA MONTE, I VERONA),

contro ***** Nato il ***** a ***** Codice fiscale ***** , ***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale ***** S.R.L. Sede ROMA Codice

fiscale ***** quale debitore non datore di ipoteca capitale € 500.000,00 Totale € 1.000.000,00 Durata 7 anni

Grava su Roma Foglio 764 Particella 24 Sub. 3 Particella 388, Roma Foglio 764 Particella 24 Sub. 501

In rettifica alla formalità del 25/02/2004 NN. 17841/4493 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONE NN. 97254/70652 del 05/10/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 30/12/2009 Numero di repertorio 67344/2009 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore di ***** SPA Sede ROMA Codice fiscale ***** (Richiedente: AVV. *****),

*****), contro ***** Nato il ***** a ***** Codice fiscale

***** , ***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale *****

Grava su Roma Foglio 764 Particella 24 Sub. 3 Particella 24 Sub. 501, Roma Sezione SEZIONE A Foglio 764 Particella 24.

TRASCRIZIONE NN. 46816/35197 del 14/05/2013 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/03/2013 Numero di repertorio 14126 emesso da UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI Sede ROMA

A favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA Sede FIRENZE Codice fiscale 00816350482 (Richiedente: AVVOCATO *****),

contro ***** Nato il ***** a ***** Codice fiscale ***** , ***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale *****

Grava su Roma Foglio 764 Particella 24 Sub. 3 Particella 388, Roma Foglio 764 Particella 24 Sub. 501

ISCRIZIONE NN. 28741/4534 del 17/03/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 16/03/2016 Numero di repertorio 5582/9716 emesso da EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA A favore di EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 11210661002 (Domicilio ipotecario eletto

VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 ROMA),
contro ***** Nato il ***** a ***** Codice fiscale *****
capitale€ 125.069,41 Totale€ 250.138,82
Grava su Roma Foglio 764 Particella 24 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 92781/68341 del 20/07/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
17/07/2023 Numero di repertorio 23018 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CAPPELLO DI ROMA Sede ROMA
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: ***** SRL PER
*****),
contro ***** Nato il ***** a ***** Codice fiscale ***** , ***** Nata
il ***** a ***** Codice fiscale *****
Grava su Roma Foglio 764 Particella 24 Sub. 3 Particella 388, Roma Foglio 764 Particella 24 Sub. 501

TRASCRIZIONE NN. 39726/29218 del 01/04/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
17/03/2025 Numero di repertorio 5805 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Sede ROMA
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: ***** SRL PER
*****),
contro ***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale ***** , ***** Nato
il ***** a ***** Codice fiscale *****
Grava su Roma Sezione A Foglio 764 Particella 16

Ai sensi dell'art. 586 c.p.c. saranno cancellate automaticamente con il decreto di trasferimento le seguenti
formalità pregiudizievoli:
Ipoteca in rinnovazione - Iscrizione NN. 19538/2748 del 20/02/2024 relativa all'Ipoteca volontaria - Iscrizione
NN. 17841/4493 del 25/02/2004
Ipoteca della riscossione (Equitalia) - ISCRIZIONE NN. 28741/4534 del 17/03/2016
TRASCRIZIONE NN. 92781/68341 del 20/07/2023
TRASCRIZIONE NN. 39726/29218 del 01/04/2025

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato ricade, secondo l'esame della tavola sistemi e regole 1:10.000 del PRG del
Comune di Roma adottato nel 2003 (del. del C.C. di Roma n. 33 del 19/20 marzo) e controdedotto nel 2006 (del.
del C.C. di Roma n. 64 del 21/22 marzo), nel sistema Città da Ristrutturare" nei progetti integrati
prevalentemente residenziali.

L'area su cui sorge il bene rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) adottato
con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 (cfr allegati
stralcio PTPR tav. A,B,C,D) all'interno della:

TAVOLA A : (tavola 24 foglio 374), "Sistema del paesaggio insediativo", "Paesaggio degli insediamenti urbani".

Tavola B (tavola 24 foglio 374), BENI PAESAGGISTICI : "Aree urbanizzate del PTPR".

Tavola C (Tavola 24 foglio 374), Beni del Patrimonio Culturale, "Tessuto urbano".

Tavola D (tavola 24 foglio 374), PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEL PTP VIGENTI art 23 co.1, art 36
quater co. 1 ter L.R. 24/98: "accolta, parzialmente accolta, con prescrizione".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle indagini effettuate presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, l'XI Municipio (ex XV Ripartizione) e l'Ufficio Speciale Condonò Edilizio del Comune di Roma, non è stato possibile rintracciare il titolo edilizio originario che ne legittimasse la costruzione.

Tuttavia, risulta depositata presso l'Ufficio Speciale Condonò Edilizio una domanda di condono edilizio in data 20 dicembre 2000, fascicolo n. 199163, presentata ai sensi della Legge n. 47/1985, avente ad oggetto la variazione della destinazione d'uso. Nell'ambito della suddetta domanda, la proprietà ha dichiarato che l'abuso edilizio è antecedente al 1° settembre 1967, facendo presumere che l'edificio sia stato edificato in data antecedente a tale riferimento temporale. A supporto di tale affermazione, si segnala che in data 23 maggio 1947, l'Ufficio Tecnico Erariale di Roma eseguiva un accertamento d'ufficio, redigendo il "modello 5", scheda n. 10349. La destinazione d'uso accertata dai tecnici intervenuti risultava essere di tipo abitativo (categoria catastale A/4). Si evidenzia, tuttavia, che alla scheda modello n. 5 non risulta allegata alcuna planimetria.

La violazione dichiarata nella pratica di condono edilizio consta nel mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, da abitazione a ufficio. È stato dichiarato che l'opera era completata alla data del 1° ottobre 1983. Tale pratica di condono ha condotto al rilascio della concessione edilizia n. 250627, prot. n. 000186540, emessa dal Comune di Roma - Ufficio Speciale Condonò Edilizio. Si fa presente che dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Roma, non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità per l'immobile.

Lo stato legittimo del bene può essere confermato anche attraverso l'aerofotografia n. 073, strisciata n. 81, eseguita nell'anno 1934 dalla discolta Società S.A.R.A. S.p.A. - Società Anonima Rilevamenti Aerofotogrammetrici di Amedeo Nistri, di cui all'allegato n. 8.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato di fatto risulta difforme rispetto ai dati presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate e/o presso l'Ufficio Condonò Edilizio del Comune di Roma.

In particolare, si evidenziano molteplici difformità tra la planimetria catastale depositata in data 12 novembre 2003, prot. n. 1053119, già disponibile presso l'Agenzia delle Entrate, e lo stato attuale dell'immobile, accertato già in occasione del primo sopralluogo peritale espletato in data 23 febbraio 2024.

Le difformità riscontrate, documentate nell'allegato n. 15, consistono nell'installazione, in assenza di idoneo titolo abilitativo, di una pensilina di superficie superiore a 20 mq sul prospetto sud-est, nella realizzazione di un portico di oltre 40 mq, nella chiusura con muratura di una finestra esterna originariamente ubicata al piano terra sul prospetto nord-ovest, nonché nella modifica della distribuzione interna degli spazi su entrambi i livelli dell'immobile. Gli interventi necessari per la regolarizzazione dell'immobile constano nella presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del competente Municipio del Comune di Roma. A seguire occorrerà effettuare una variazione catastale tramite procedura DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate (ex Ufficio del Catasto). La stima dei costi per l'espletamento delle suddette procedure amministrative, comprensivi di istruttoria, onorari professionali, diritti di segreteria e sanzioni pecuniarie, ammonta a circa € 10.000,00. A tali spese andranno aggiunti ulteriori circa € 15.000,00 per il ripristino della destinazione d'uso originaria dell'ufficio al piano terra (attualmente utilizzato come civile abitazione) e per la rimozione della pensilina, del portico e di tutto quanto realizzato in assenza di titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dalle dichiarazioni degli esecutati non risulta costituito alcun condominio.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via di Poggio Verde n. 34, piano Terra e Primo e corte esterna.

Fabbricato ad uso Ufficio ubicato nella città di Roma alla via di Poggio Verde n. 34, iscritto catasto dei fabbricati iscritto al Foglio 764, particella 24, subalterno 3 natura A10, consistenza 15 vani, piano T-1, e corte esterna di circa 940 mq iscritta al catasto dei terreni al Foglio 764, part. 16. La zona su cui insiste il bene immobile è la "D73 Casetta Mattei". La via di Poggio Verde è una strada di collegamento tra i quartieri di Corviale e di Casetta Mattei. La zona seppur "periferica" è aggregata al complesso cittadino urbano e ben collegata con i mezzi di superficie, i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile e che permettono in un tempo ragionevole di raggiungere anche il centro storico. La microzona "D73" è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per contesto edilizio residenziale presente nel quartiere. Nelle immediate vicinanze troviamo scuole, supermercati, attività commerciali di vario genere, banche, ufficio postale, farmacia, fermate di autobus. L'accesso al bene immobile avviene tramite la particella n. 27 non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 764, Part. 24, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A10, al catasto Terreni - Fg. 764, Part. 16 - Fg. 764, Part. 24

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

Valore di stima del bene: € 1.022.480,63

Gli Standard Europei di Valutazione (EVS - European Valuation Standards) attribuiscono al valore di mercato la seguente definizione: "... L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...". All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati, che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti; inoltre il prezzo deve formarsi sul mercato dopo un'adeguata attività di marketing, così come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in oggetto, per addivenire alla determinazione del valore di mercato, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale.

Per le abitazioni civili l'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II° semestre del 2024, il dato più recente disponibile) riporta, per la microzona D73 "Casetta Mattei" già individuata grazie all'utilizzo puntuale del software Geopoi, valori compresi fra 2.000,00 e i 2.600,00 €/m2, con un valore medio pari a 2.300,00 €/m2. Per i locali commerciali valori compresi fra 1.750,00 e i 2.600,00 €/m2, con un valore medio pari a 2.175,00 €/m2. Poiché si tratta di un immobile ad uso ufficio lo scrivente ritiene congruo mediare i valori medi descritti stimando per tale immobile un valore di 2.237,50 €/mq. Altro sito attendibile quale ad esempio www.borsinoimmobiliare.it, per il secondo semestre 2024, per la microzona D73 "Casetta Mattei", stima per le abitazioni civili valori compresi fra 1.784,00 €/m2 e i 2.425,00 €/m2 con valore medio pari a 2.105,00 €/m2. Per i locali commerciali riporta valori compresi fra 1.715,00 e i 2.736,00 €/m2, con un valore medio pari a 2.225,00 €/m2. Poiché si tratta di un immobile ad uso ufficio lo scrivente ritiene congruo mediare i valori medi descritti stimando per tale immobile un valore di 2.165,00 €/mq.

Dai valori medi sopra riportati si assume l'ulteriore valore medio ottenuto dalle stime riportare sul sito dall'Agenzia delle entrate e quelle riportate sul sito www.borsinoimmobiliare.it ovvero 2.201,25 €/m2.

I coefficienti utilizzati per calcolare la superficie convenzionale della corte esterna al fabbricato rispondono al D.P.R. 138/1998 ed alla norma UNI EN 15733:2011 "Le superfici fino a 25 mq vengono

calcolate al 30%, le superfici da 26 mq a 100 mq vengono calcolate al 20%, le superfici da 101 a 200 mq vengono calcolate al 15%, le superfici da 201 a 500 mq vengono calcolate al 10%, le superfici oltre 500 mq vengono calcolate al 5%. Questa modalità di calcolo "a scaglioni" evita che superfici enormi incidano in modo sproporzionato sul valore dell'immobile".

Per quanto sopra la superficie commerciale della corte esterna al fabbricato è pari a: 7,5 mq + 15 mq + 15 mq + 30 mq + 22 mq = 89,5 mq.

Applicando il valore unitario al metro quadrato all'intera superficie convenzionale dell'immobile (fabbricato e corte esterna, pari a 464,5 mq), si ottiene un valore di stima pari a 1.022.480,63 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - Via di Poggio Verde n. 34, piano Terra e Primo	464,50 mq	2.201,25 €/mq	€ 1.022.480,63	100,00%	€ 1.022.480,63
Valore di stima:					€ 1.022.480,63

Successivamente, moltiplicando tale valore per un coefficiente correttivo – che tiene conto dell'età dell'edificio, dello stato di conservazione, dell'esposizione e della vista – si perviene al più probabile valore di mercato, pari a 825.653,11 €.

Parametro da valutare	Condizione	Coefficiente correttivo
Stato conservativo del bene	Parzialmente da ristrutturare	0,95
Affaccio	Su quattro lati	1
Esposizione	Totale	1
Età dell'edificio	Oltre 90 anni	0,85
Vista	Libera	1
Coefficiente correttivo		0,8075

Sul più probabile valore di mercato, lo scrivente ritiene opportuno applicare ulteriori deprezzamenti, tenuto conto dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile, come evidenziato nel paragrafo dedicato alla 'Regolarità edilizia'.

Deprezamenti:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per l'assenza di garanzia per vizi ed evizione	8	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	25.000,00	€

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene è stimato in € 734.600,86

Valore finale di stima: 734.600,86 €

Valore finale di stima assunto in cifra tonda : 735.000,00 € in c.t.

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 16/04/2026

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

Ing. La Banca Francesco



Firmato Da: FRANCESCO LA BANCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30a5a0cf391e31558b9f26d79f6f5559

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via di Poggio Verde n. 34, piano Terra e Primo
Fabbricato ad uso ufficio ubicato nella città di Roma alla via di Poggio Verde n. 34, iscritto catasto dei fabbricati iscritto al Foglio 764, particella 24, subalterno 3 natura A10, consistenza 15 vani, piano T-1, e corte esterna di circa 940 mq identificata al Catasto Terreni al Fg. 764, Part. 16.
La zona su cui insiste il bene immobile è la "D73 Casetta Mattei". La via di Poggio Verde è una strada di collegamento tra i quartieri di Corviale e di Casetta Mattei. La zona seppur "periferica" è aggregata al complesso cittadino urbano e ben collegata con i mezzi di superficie, i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile e che permettono in un tempo ragionevole di raggiungere anche il centro storico. La microzona "D73" è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per contesto edilizio residenziale presente nel quartiere. Nelle immediate vicinanze troviamo scuole, supermercati, attività commerciali di vario genere, banche, ufficio postale, farmacia, fermate di autobus. L'accesso al bene immobile avviene tramite la particella n. 27 non oggetto della presente esecuzione immobiliare.
Fabbricato identificato al catasto Fabbricati - Fg. 764, Part. 24, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 764, Part. 16 - Fg. 764, Part. 24. Corte esterna identificata al catasto terreni - Fg. 764, Part. 16.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato ricade, secondo l'esame della tavola sistemi e regole 1:10.000 del PRG del Comune di Roma adottato nel 2003 (del. del C.C. di Roma n. 33 del 19/20 marzo) e controdedotto nel 2006 (del. del C.C. di Roma n. 64 del 21/22 marzo), nel sistema Città da Ristrutturare" nei progetti integrati prevalentemente residenziali. L'area su cui sorge il bene rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) adottato con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 (cfr allegati stralcio PTPR tav. A,B,C,D) all'interno della: TAVOLA A : (tavola 24 foglio 374), "Sistema del paesaggio insediativo", "Paesaggio degli insediamenti urbani". Tavola B (tavola 24 foglio 374), BENI PAESAGGISTICI : "Aree urbanizzate del PTPR". Tavola C (Tavola 24 foglio 374), Beni del Patrimonio Culturale, "Tessuto urbano". Tavola D (tavola 24 foglio 374), PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI PTP VIGENTI art 23 co.1, art 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98: "accolta, parzialmente accolta, con prescrizione".



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 672/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 – Ufficio e corte			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Poggio Verde n. 34, piano Terra e Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 764, Part. 24, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 764, Part. 16 - Fg. 764, Part. 24 Corte Identificata al Catasto Terreni foglio 764 part. 16	Superficie convenzionale	464,50 mq
Stato conservativo:	Nel corso dei sopralluoghi peritali il cespite si presentava in discrete condizioni di manutenzione (cfr. report fotografico in allegato n. 9).		
Descrizione:	Fabbricato ad uso Ufficio ubicato nella città di Roma alla via di Poggio Verde n. 34, iscritto catasto dei fabbricati iscritto al Foglio 764, particella 24, subalterno 3 natura A10, consistenza 15 vani, piano T-1, e corte esterna di circa 940 mq iscritta al catasto Terreni al Fg. 764, Part. 16. La zona su cui insiste il bene immobile è la "D73 Casetta Mattei". La via di Poggio Verde è una strada di collegamento tra i quartieri di Corviale e di Casetta Mattei. La zona seppur "periferica" è aggregata al complesso cittadino urbano e ben collegata con i mezzi di superficie, i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile e che permettono in un tempo ragionevole di raggiungere anche il centro storico. La microzona "D73" è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per contesto edilizio residenziale presente nel quartiere. Nelle immediate vicinanze troviamo scuole, supermercati, attività commerciali di vario genere, banche, ufficio postale, farmacia, fermate di autobus. L'accesso al bene immobile avviene tramite la particella n. 27 non oggetto della presente esecuzione immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti sig.ri ***** e ***** i quali dichiarano di abitarci con la famiglia.		