

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **878/2021** del R.G.E.Giudice dell'Esecuzione **Dott. Fernando SCOLARO**

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfi Sandro

/

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto 1

Appartamento per civile abitazione, unitamente a locale cantina e box auto, in Roma – scala A / piano 3° / interno 11 – via Luciano Conti, 64 – località Ponte di Nona -.

Lotto 2

Locale commerciale in Roma – via Castelforte, 30 – località Tor de' Schiavi -.

Lotto 3

Locale commerciale in Roma - via Antonio Averulino Filarete, 191– località Torpignattara -.



(IMMOBILE - LOTTO 1)



(IMMOBILE - LOTTO 2)



(IMMOBILE - LOTTO 3)

CONFERIMENTO DELL' INCARICO

In data 06.06.2022 il sottoscritto, architetto Sandro Pandolfi, con studio in Roma – via Canzone del Piave, 51 -, email s.pandolfi@libero.it, PEC s.pandolfi@pec.archrm.it, Tel. 06.5191336, Fax 06. 5191336, accettava telematicamente, prestando il giuramento di rito, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. relativamente alla procedura in oggetto (n.878/2021). Incarico in data 20.05.2022 ricevuto in data 06.06.2022 – GE Dott.ssa Cristina PIGOZZO.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



COMPOSIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, suddivisi ai fini di una loro identificazione e valutazione in n. 3 lotti indipendenti e singolarmente alienabili, e precisamente:

LOTTO 1

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	VIA	SCALA	PIANO	INTERNO
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE	Luciano Conti, 64	"A"	Terzo	11
LOCALE CANTINA	Luciano Conti, 64	"A"	Interrato	11
BOX AUTO	Luciano Conti, 60	= = =	Interrato	53

LOTTO 2

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	VIA	SCALA	PIANO	INTERNO
LOCALE COMMERCIALE	Castelforte, 30	= = =	Terreno	= = =

LOTTO 3

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	VIA	SCALA	PIANO	INTERNO
LOCALE COMMERCIALE	A. FILARETE, 191	= = =	Terreno	= = =

ACCESSI EFFETTUATI AI TRE LOTTI IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**LOTTO 1**

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto Stimatore – architetto Sandro Pandolfi -, unitamente al Custode Giudiziario – Avvocato Vittoria Paolini – ha provveduto ad effettuare, in data 12.10.2022, un accesso all'unità immobiliare, ad uso residenziale (comprensiva di cantina e box auto), sita in Roma alla via Luciano Conti, 64.

L'accesso non si è potuto eseguire in quanto nessuno risultava presente.

Successivamente, in data 15.11.2022 si provvedeva ad effettuare un secondo accesso all'immobile; questa volta si è potuto effettuare l'accesso all'immobile presente la signora  nella qualità di conduttore ed utilizzatrice del compendio pignorato.

Il sottoscritto – in sede di sopralluogo – ha provveduto ad effettuare un rilievo dell'unità immobiliare, oltre ad una verifica della conformità o meno dello stesso da un punto di vista catastale. Sono state effettuate una serie di fotografie (in buona parte inserite nella presente relazione tecnica) ed individuate le caratteristiche tecnico/costruttive dell'immobile.

LOTTO 2

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto Stimatore – architetto Sandro Pandolfi -, unitamente al Custode Giudiziario – Avvocato Vittoria Paolini – ha provveduto ad effettuare, in data 12.10.2022, un accesso all'unità immobiliare, ad uso commerciale, sita in Roma alla via Castelforte, 30.

Il locale commerciale risultava chiuso e nessuno era presente.

Successivamente, in data 15.11.2022 si provvedeva ad effettuare un secondo accesso all'immobile; questa volta il locale commerciale risultava "aperto" ed era altresì presente il signor  nella qualità di conduttore del compendio pignorato.

Il sottoscritto – in sede di sopralluogo – ha provveduto ad effettuare un rilievo dell'unità immobiliare, oltre ad una verifica della conformità o meno dello stesso da un punto di vista catastale. Sono state effettuate una serie di fotografie (in buona parte inserite nella presente

relazione tecnica) ed individuate le caratteristiche tecnico/costruttive dell'immobile.

LOTTO 3

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto Stimatore – architetto Sandro Pandolfi -, unitamente al Custode Giudiziario – Avvocato Vittoria Paolini – ha provveduto ad effettuare, in data 12.10.2022, un accesso all'unità immobiliare, ad uso commerciale, sita in Roma alla via Castelforte, 30.

Il locale commerciale risultava chiuso e nessuno era presente.

Successivamente, in data 15.11.2022 si provvedeva ad effettuare un secondo accesso all'immobile; questa volta si è potuti accedere all'interno del locale commerciale, che era stato "aperto" dalla signora , presente al sopralluogo, nella sua qualità di comproprietaria (ma non esecutata) del compendio pignorato.

Il sottoscritto – in sede di sopralluogo – ha provveduto ad effettuare un rilievo dell'unità immobiliare, oltre ad una verifica della conformità o meno dello stesso da un punto di vista catastale. Sono state effettuate una serie di fotografie (in buona parte inserite nella presente relazione tecnica) ed individuate le caratteristiche tecnico/costruttive dell'immobile.

LOTTO 1

BENE UNICO

Appartamento per civile abitazione in via Luciano Conti, 64 – scala A / interno 11 / piano 3° -.

Locale cantina in via Luciano Conti, 64 – scala A / n. 11 / piano S1 -.

Box auto in via Luciano Conti, 60 – n. 53 / piano S1 -.

Le porzioni immobiliari soprariportate sono parte del compendio immobiliare sito in Comune di Roma – *Residenza Minerva* – e ricomprese nella lottizzazione convenzionata Zona E/1 – Ponte di Nona – comparto Z/15 -.

Si precisa, come anche riportato nell'atto di proprietà, che il box auto e la cantina sono pertinenziali all'appartamento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile sopraindicato, costituito da tre unità immobiliari, risulta essere, ad oggi, del signor , per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, in virtù di:

Atto di compravendita redatto in data 02.03.2010 dal Notaio in Roma Claudio TOGNA – repertorio n. 16.043 / RACCOLTA N. 8.236 -.

Nominativi dei proprietari:

-   - nato a  il  – proprietà: 1/1 (in regime di separazione dei beni con  ).
Codice fiscale: 

CONFINI

Appartamento – scala A / piano 3° / interno 11 -, nel suo insieme, confina con: vano scala, appartamento interno 9 della scala B, appartamento interno 12 della scala A, distacchi, salvo se altri e/o diversi confini.

Locale cantina – scala A / piano S1 / n. 11 -, nel suo insieme, confina con: locale cantina n. 10, locale cantina n. 12, distacchi condominiali, salvo se altri e/o diversi confini.

Box auto – piano S1 / n. 53 -, nel suo insieme, confina con: spazio comune di manovra, box auto n. 35, box auto n. 54, salvo se altri e/o diversi confini.



(FOTO ESTERNA – EDIFICIO DI CUI LE PORZIONI IN ESAME SONO PARTE)

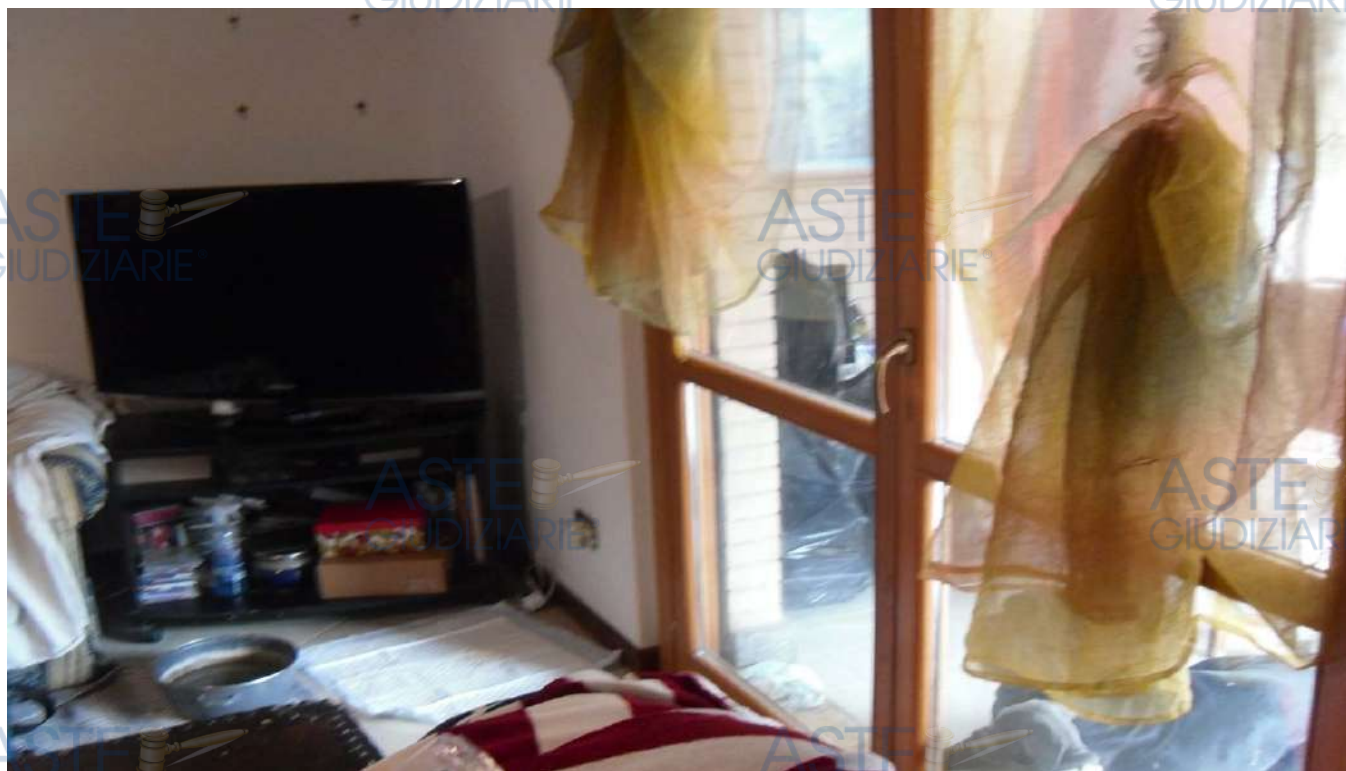
CONSISTENZA (VALORI ARROTONDATI)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie lorda commerciale ragguagliata	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	54 mq.	57 mq.	100%	57 mq.	2,70 mt.	3°
BALCONE	18 mq.	18 mq.	30 %	6 mq.	=	3°
LOCALE CANTINA	4 mq.	5 mq.	40 %	2 mq.	3,00	S1
BOX AUTO	13 mq.	14 mq.	60 %	8 mq.	2,5	S1
Totale superficie convenzionale:				73 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73 mq.		

La consistenza di cui alla tabella precedente è stata desunta da rilievo effettuato, sulla scorta di misurazioni, con l'utilizzo del metro laser.

Nella valutazione dell'immobile, di seguito espressa, viene considerata anche l'incidenza delle pertinenze condominiali, in questo caso non interessanti e determinanti ai fini valutativi e comunque valutata all'interno del parametro €. /mq ritenuto congruo.

Per la valutazione, infine, si è considerata la superficie lorda/commerciale/ragguagliata. Pertanto, per la valutazione, la consistenza che verrà considerata sarà di **mq. 73**.



(FOTO INTERNA – APPARTAMENTO – ZONA SOGGIORNO/PRANZO)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€.)	Piano	Graffato
668	622	11	6 ^	A/2	5 ^	Vani 4,5	Mq. 65	627,50	3°	SI
=	=	219	=	Cantina	=	=	=	=	S1	SI
668	622	173	6 ^	C/6	12 ^	Mq. 13	Mq. 14	52,37	S1	NO

Si precisa che nella visura storica (13.06.2022) i subalterni che individuano l'appartamento (sub.no 11) e la cantina (sub.no 219) risultano sulla stessa scheda catastale e con la medesima particella, mentre invece compaiono separati per ciò che attiene le planimetrie catastali. La verifica effettuata sui dati catastali riportati nell'atto di proprietà, conferma quanto sopra.

Corrispondenza catastale

I dati catastali identificativi dell'immobile (foglio/particella/subalterno) corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di provenienza / istanza di pignoramento).

VARIAZIONI DELLA PROPRIETA' SUCCEDETESI NEL TEMPO

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO

Il comparto edilizio – denominato Ponte di Nona – presenta tipologie edilizie generalmente in linea ed a carattere non intensivo; le strade sono ampie, discreta la presenza delle aree verdi.

Nelle immediate vicinanze si trova il Centro Commerciale "Roma Est".

Via Prenestina – Via Collatina – Via Giorgio Grappelli – Via Francesco Caltagirone -.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Tale contratto prevede una decorrenza dall' 01.11.2015 al 31.10.2018 – rinnovo tacito alle medesime condizioni in mancanza di disdetta.

Tale importo trova sostanziale riscontro in zona, ovviamente per immobili simili e sufficientemente comparabili. Il prezzo convenuto di €. /mese 600,00, relativamente al contratto citato, non è inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo di locazione; pertanto, a giudizio del sottoscritto tecnico, non trattasi di "canone vile" ai sensi dell'articolo 2923 – comma 3 – c.c.

STATO CONSERVATIVO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



(FOTO INTERNA - CAMERA LETTO)

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento (*appartamento/cantina/box auto*), risulta completamente indipendente, anche se inserito in un ambito condominiale di tipo residenziale. Le parti condominiali presentano un normale stato d'uso e risultano, per come potuto verificare, in sintonia con la destinazione residenziale del complesso edilizio di cui sono parte.

SERVITU'

Non si rileva, per come riscontrabile, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato o quanto altro possa limitarne ad oggi il valore ed il grado di commerciabilità.



(FOTO INTERNA - CUCINA)



(FOTO INTERNA – ULTERIORE VISTA DELLA CAMERA LETTO)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento da un punto di vista funzionale è così distribuito: ingresso, soggiorno/pranzo, camera, bagno (con affaccio su cavedio interno), cucina, ampio balcone accessibile sia dal soggiorno/pranzo che dalla cucina. L'appartamento dispone di un'unica esposizione (est), risulta, comunque, sufficientemente luminoso e ben areato naturalmente. Tutti gli ambienti presentano una forma regolare e risultano sufficientemente ampi.

L'appartamento, che può definirsi un "bilocale", si presenta in un normale stato conservativo.

Il locale cantina è ubicato al piano S1; presenta una forma regolare (rettangolo) e risulta essere di normale consistenza. Non sono presenti aperture, l'accesso effettuato, comunque, non ha evidenziato presenza di umidità.

Il box auto è ubicato al piano S1; presenta una forma regolare e risulta ben posizionato da un punto di vista dell'accesso carrabile e delle capacità di manovra; l'accesso al box auto è possibile mediante serranda metallica.

Gli immobili sono parte di un edificio in linea destinato interamente a residenza. Le caratteristiche sono civili e di tipo medio. Non sono presenti unità commerciali al piano terreno.

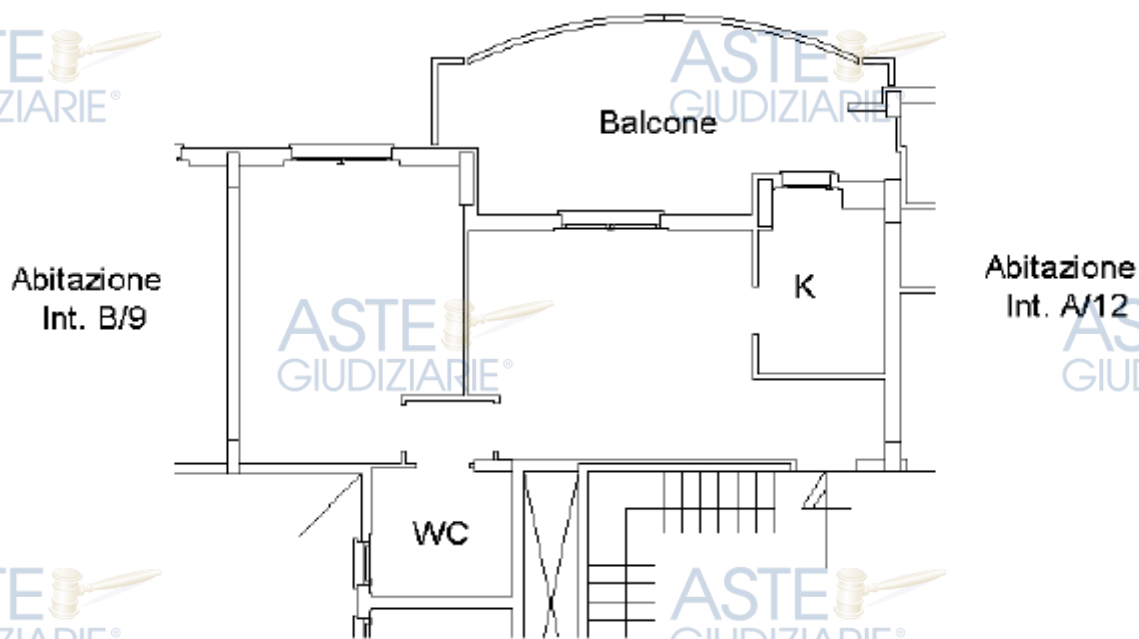
L'appartamento in esame affaccia verso l'interno (ampia zona a parcheggio con alcune zone a verde).

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: INTERNO

PAVIMENTAZIONI	Monocottura / parquet (nella camera)
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Di tipo civile
STATO D'USO	Complessivamente accettabile (per come verificabile)

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: **ESTERNO**

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	Piana a terrazza in parte praticabile
RIVESTIMENTO ESTERNO	Pannelli prefabbricati
INFISSI ESTERNI	Legno con vetrocamera
PIANI FUORI TERRA	Cinque
PIANI ENTRO TERRA	Uno
STATO D'USO	Complessivamente buono (per come verificabile)



(PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO)



(FOTO INTERNA – BAGNO)

SITUAZIONE PAGAMENTI CONDOMINIO

Con propria nota del 22.02.2023, l'Amministratore pro tempore del Condomino –  – ha comunicato, in riferimento alla unità immobiliare di cui alla presente relazione, che risulta una posizione debitoria di complessivi **€. 2.127,50** così suddivisibile.

- *Esercizio Condominiale 2022: €. 1.927,50.*
- *Esercizio Condominiale 2023: €. 200,00.*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La documentazione necessaria per la definizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), richiesta in sede di sopralluogo, non è stata fornita al sottoscritto.

NORMATIVA URBANISTICA

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame risulta essere porzione di un fabbricato che secondo il P.R.G. del Comune di Roma, attualmente vigente, ricade in:

“Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuti: Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3”.

Quanto sopra risulta regolato – in sintesi – dagli articoli 44 e 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che di seguito si riportano nei loro punti essenziali.

Articolo 44: per città “consolidata” si intende quella parte di città esistente, sostanzialmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e in alcune parti tipologiche in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani Regolatori del 1931 e del 1962.

Articolo 45: si intendono per tessuti della città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano Regolatore del 1931.

Da evidenziare la presenza di una “*Convenzione Urbanistica*” stipulata con il Comune di Roma in data 18.12.1995 dal Notaio Francesca Costa – repertorio n. 725 / raccolta n. 240 -.

La “Convenzione” ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree di proprietà delle Società assegnatarie della cubatura.

Nella “Convenzione”, tra le altre disposizioni, sono previsti i tempi massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione ed i tempi di attuazione dell'edificazione. Sempre nella *Convenzione* citata viene stabilito che l'inizio del rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondo le quote e le modalità indicate nella *Convenzione* stessa.

Per come potuto verificare trattasi di “Convenzione in proprietà ex articolo 35 / Legge 865/71 – dal 1992 al 1996”. Non sembrano applicabili i prezzi massimi di cessione. Sempre per come possibile verificare non è prevista l'affrancazione dal prezzo massimo di cessione, in quanto è già trascorso il termine di 20 anni di durata della Convenzione.

A seguito dell'abrogazione dei commi 15-19 dell'articolo 35 / Legge 865/71, tali Convenzioni erano disciplinate solo dai commi 13 e 14 – ante Legge 662/1996, che non prevedevano alcun vincolo.

Infine, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 108 che modifica l'articolo 31 della Legge 448/1998, il Comune di Roma ha sospeso le procedure di affrancazione e cessione per l'adeguamento alle nuove norme.

Per come verificabile, quanto previsto dalla *Convenzione Urbanistica* citata non limita il grado di commerciabilità dell'immobile in esame né il suo valore.

L'immobile, oggetto di pignoramento (unitamente a maggior consistenza) non risulta, per quanto potuto accertare, realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, e/o agevolata; non appare, pertanto finanziato con risorse pubbliche. La convenzione presente riguarda, come detto, l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree di proprietà delle Società che hanno sottoscritto la convenzione stessa.

La realtà dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali ad oggi depositate in atti.

Non sono presenti, per quanto riscontrabile, vincoli artistici, storici o alberghieri né diritti demaniali e/o usi civici.

Il locale cantina ed il box auto sono unità pertinenziali all'appartamento e, pur essendo catastalmente individuate singolarmente, non possono essere alienate se non nell'unicità del compendio immobiliare.

Detto compendio immobiliare è da ritenersi rapidamente utilizzabile.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione dell'immobile, di cui la porzione in esame è parte (appartamento/cantina/box auto), è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Roma delle seguenti autorizzazioni (come anche rilevasi dall'atto di provenienza):

TIPOLOGIA DI AUTORIZZAZIONE	DATA	N. / PROTOCOLLO
PERMESSO DI COSTRUIRE	30.05.2007	427
PERMESSO DI COSTRUIRE	10.09.2008	769
D.I.A.	27.01.2009	7422
PERMESSO DI COSTRUIRE (RIFERITO ALLA SCALA "E")	06.05.2009	349
COMUNICAZIONE DI "FINE LAVORI"	19.02.2009	15232
RICHIESTA AGIBILITA' - IMMOBILE IN VIA L. CONTI, 60/76 -	05.05.2011	QI/2011/35381
RICHIESTA AGIBILITA' - IMMOBILE IN VIA L. CONTI, 72 -	05.05.2011	QI/2011/35389
RICHIESTA AGIBILITA' - IMMOBILE IN VIA L. CONTI, 74 -	05.05.2011	QI/2011/35395

Per come verificato ed anche in base a quanto in precedenza riportato, l'immobile in esame - appartamento per civile abitazione unitamente a cantina e box auto /categoria catastale A/2 - può ritenersi regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico.



(INGRESSO, ALLE UNITA' IMMOBILIARI IN ESAME, POSTO AL PIANO PILOTYS)



(BOX AUTO AL PIANO S1 – N. 53 – INTERNO)



(BOX AUTO AL PIANO S1 – N. 53 – ESTERNO)





(LOCALE CANTINA AL PIANO S1 – N. 11 - INTERNO)



(LOCALE CANTINA AL PIANO S1 – N. 11 - ESTERNO)



BENE UNICO

Appartamento per civile abitazione in via Luciano Conti, 64 – scala A / interno 11 / piano 3° -.
 Locale cantina in via Luciano Conti, 64 – scala A / n. 11 / piano S1 -.
 Box auto in via Luciano Conti, 60 – n. 53 / piano S1 -.

Le porzioni immobiliari soprariportate sono parte del compendio immobiliare sito in Comune di Roma – *Residenza Minerva* – e ricomprese nella lottizzazione convenzionata Zona E/1 – Ponte di Nona – comparto Z/15 -.

Si precisa, come anche riportato nell'atto di proprietà, che il box auto e la cantina sono pertinenziali all'appartamento.

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile sopraindicato, costituito da tre unità immobiliari, risulta essere, ad oggi, del signor   , per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, in virtù di:

Atto di compravendita redatto in data 02.03.2010 dal Notaio in Roma Claudio TOGNA – repertorio n. 16.043 / RACCOLTA N. 8.236 -.

Nominativi dei proprietari:

-   - nato a  il  – proprietà: 1/1 (in regime di separazione dei beni con  ).
 Codice fiscale: 

CONFINI

Appartamento – scala A / piano 3° / interno 11 -, nel suo insieme, confina con: vano scala, appartamento interno 9 della scala B, appartamento interno 12 della scala A, distacchi, salvo se altri e/o diversi confini.

Locale cantina – scala A / piano S1 / n. 11 -, nel suo insieme, confina con: locale cantina n. 10, locale cantina n. 12, distacchi condominiali, salvo se altri e/o diversi confini.

Box auto – piano S1 / n. 53 -, nel suo insieme, confina con: spazio comune di manovra, box auto n. 35, box auto n. 54, salvo se altri e/o diversi confini.

L'ambito urbano, definito a partire dall'inizio degli anni 2000 circa, è in posizione aperta e soleggiata.

Una discreta viabilità (urbana ed extraurbana) consente i collegamenti sia con le altre zone cittadine sia con il centro di Roma.

Sono presenti, infine, nelle immediate vicinanze ed in modo sostanzialmente completo le strutture di servizio e commerciali.

Il comparto edilizio – denominato Ponte di Nona – presenta tipologie edilizie generalmente in linea ed a carattere non intensivo; le strade sono ampie, discreta la presenza delle aree verdi.

L'ubicazione può definirsi “extraurbana” - quadrante est -.

La via Luciano Conti è una strada che in parte “perimetra” il Parco Leonardo Sinisgalli posizionandosi in modo baricentrico tra la via Prenestina e la via Collatina.

Nelle immediate vicinanze si trova il Centro Commerciale “Roma Est”.

Facilmente raggiungibile, infine, il casello autostradale di Lunghezza – autostrada Roma / L'Aquila.

L'immobile (appartamento/cantina/box auto) è identificato al NCEU del Comune di Roma nel modo seguente:

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€.)	Piano	Graffato
668	622	11	6 ^	A/2	5 ^	Vani 4,5	Mq. 65	627,50	3°	SI
=	=	219	=	Cantina	=	=	=	=	S1	SI
668	622	173	6 ^	C/6	12 ^	Mq. 13	Mq. 14	52,37	S1	NO

Si precisa che nella visura storica (13.06.2022) i subalterni che individuano l'appartamento (sub.no 11) e la cantina (sub.no 219) risultano sulla stessa scheda catastale e con la medesima particella, mentre invece compaiono separati per ciò che attiene le planimetrie catastali. La verifica effettuata sui dati catastali riportati nell'atto di proprietà, conferma quanto sopra.

Corrispondenza catastale

I dati catastali identificativi dell'immobile (foglio/particella/subalterno) corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di provenienza / istanza di pignoramento).

La realtà dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali ad oggi presenti in atti.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI - CONSIDERAZIONI IN MERITO

Per la valutazione commerciale del bene, ad oggi, sono stati utilizzati i seguenti criteri valutativi.

Criterio di stima "**sintetico/comparativo**", ritenuto il metodo più corretto e generalmente utilizzato per le stime immobiliari di tipologie similari.

Criterio di stima a "**capitalizzazione del reddito**", in quanto l'immobile, se locato, produce una "redditività".

La media che scaturisce dai due criteri di stima sopra indicati, individuerà il più probabile valore commerciale, alla data di perizia, dell'immobile in esame.

CRITERIO DI STIMA "SINTETICO/COMPARATIVO"

Relativamente a tale criterio, oltre all'esperienza personale del sottoscritto tecnico, sono stati considerati anche i seguenti parametri generali:

Ubicazione rispetto al contesto urbano ed alla viabilità di riferimento.	<i>Discreta</i>
Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.	<i>Sostanzialmente definita e completa</i>
Caratteristiche generali del bene (intrinseche ed estrinseche).	<i>Di tipo civile/medio</i>
Esposizione e soleggiamento.	<i>Discreta</i>
Posizione di piano.	<i>Piano medio/alto (terzo)</i>
Potenzialità o meno di frazionamento in unità minori ed indipendenti.	<i>Non possibile</i>

Inoltre le rilevazioni effettuate su siti immobiliari specifici, hanno potuto, sufficientemente, consentire l'applicazione del metodo valutativo: "Market Comparison Approach" – MCA – che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili (a condizione che si rilevi, appunto, un numero sufficiente di transazioni e/o di offerte comparabili sul mercato immobiliare di riferimento) prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico/economiche e basandosi, quindi, sulla rilevazione dei dati immobiliari.

Il valore commerciale (€./mq.), ritenuto congruo e corretto relativamente all'immobile in esame, in funzione del suo attuale stato d'uso, della posizione all'interno del tessuto urbano di riferimento e delle considerazioni in precedenza formulate, è pari – prudenzialmente - ad **€./mq. 1.900,00**, importo questo sostanzialmente in linea con i parametri economici relativi ad immobili presenti in zona.

Il valore ritenuto congruo (**€./mq. 1.900,00**), in linea di massima, trova riscontro nelle offerte immobiliari presenti, all'attualità, nei siti di riferimento.

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare come l'immobile presenti caratteristiche tipologico/costruttive civili di tipo medio, sufficientemente in linea con le tipologie similari presenti sia nella stessa via Luciano Conti, sia con le vie poste nelle immediate vicinanze.

Comunque, un eventuale prolungarsi nel tempo delle trattative di vendita e/o di locazione potrebbe avere, per l'immobile in esame, un effetto di diminuzione del prezzo.

Grado di commerciabilità: **normale**. Tempistiche di vendita: **medio/lunghe** (5 / 8 mesi circa).

A maggior conforto dei parametri valutativi sopraesposti, sono stati individuati, nella stessa via e/o nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare di cui alla presente relazione, vari altri immobili in vendita, sostanzialmente simili, per come verificabile dai siti immobiliari esaminati (*Immobiliare.it*), per tipologia e caratteristiche generali.

Di seguito viene riportato un dettaglio di tali unità immobiliari, che vuole essere unicamente una indicazione di massima dell'andamento dei prezzi in zona.

(VALORI ARROTONDATI)

N.	UBICAZIONE	COSTO (€.)	MQ.	€/MQ.	PIANO	W.C.	SITO
1	Via Luciano CONTI	105.000,00	43	2.400,00	1°	1	IMMOBILIARE.IT
2	Via Luciano CONTI	149.000,00	60	2.500,00	2°	1	IMMOBILIARE.IT
3	Via Luciano CONTI	125.000,00	40	3.100,00	5°	1	IMMOBILIARE.IT
4	Via Luciano CONTI	169.000,00	55	3.000,00	5°	1	IMMOBILIARE.IT
5	Via Luciano CONTI	129.000,00	45	2.850,00	2°	1	IMMOBILIARE.IT
6	Via Luciano CONTI	149.000,00	63	2.350,00	3°	1	IMMOBILIARE.IT
7	Via Luciano CONTI, 66	149.000,00	40	2.950,00	1°	1	IMMOBILIARE.IT

VALORE MEDIO (€./MQ.) di trattativa	2.700,00
-------------------------------------	-----------------

Si precisa che i valori in tabella non si riferiscono a transazioni di vendita effettuate ma a richieste della proprietà o delle Agenzia immobiliari; il valore effettivo di vendita, quasi sicuramente, è minore del prezzo proposto (orientativamente di un 10% / 15%) proprio per le dinamiche della contrattazione, legate anche alle tempistiche di tali contrattazioni.

Inoltre, per questi immobili, ovviamente, non si è effettuato un accesso per verificare tutti i parametri che concorrono ad individuare un corretto valore commerciale dell'immobile.

La variabilità di prezzo, fermo restando la regolarità edilizio/urbanistica, dipende in genere, per questa categoria immobiliare, soprattutto dalla ubicazione nel tessuto urbano di riferimento oltre che dalla consistenza, dalla posizione di piano, dall'esposizione e dallo stato d'uso.

Si sono considerati, per ulteriore verifica anche i parametri valutativi riportati dall' O.M.I. (2° semestre 2022) e dal Borsino Immobiliare (anno 2023).

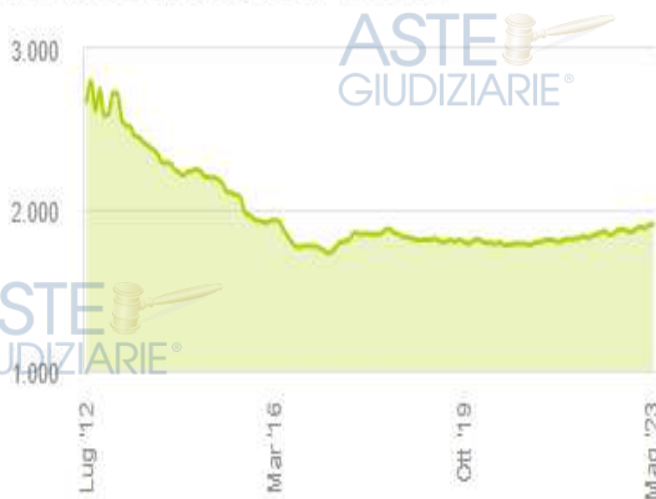
PARAMETRI VALUTATIVI	VALORI MINIMI	VALORI MEDI	VALORI MASSIMI
IMMOBILI COMPARABILI	===	2.700,00	===
VALORI O.M.I. (codice E/53)	1.400,00	1.675,00	1.950,00
BORSINO IMMOBILIARE (2023)	1.349,00	1.676,00	2.004,00
VALORE MEDIO		2.000,00	
VALORE PRUDENZIALE ADOTTATO		1.900,00	

VALUTAZIONE

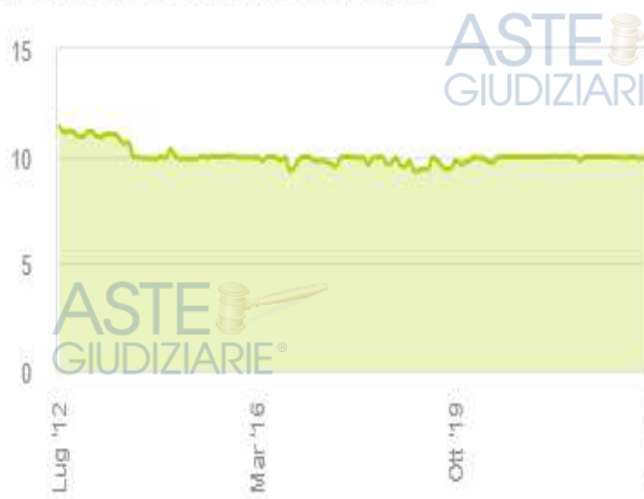
In funzione di quanto sopra, si riporta la valutazione commerciale dell'immobile in esame secondo il criterio di stima "sintetico/comparativo" (importi arrotondati).

Immobile	Mq. (CONSISTENZA COMMERCIALE)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
APPARTAMENTO (CANTINA E BOX AUTO)	73	1.900,00	138.700,00
		Totale (valore arrotondato)	140.000,00

Evoluzione del prezzo di vendita



Evoluzione del prezzo di affitto



CRITERIO DI STIMA "A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO"

L'immobile presenta un *taglio* commerciale e risulta proponibile una sua locazione che, generando reddito, consente una valutazione dello stesso con il criterio di stima "a capitalizzazione di reddito".

A maggior conforto di quanto sopra, si consideri che attualmente l'immobile in esame risulta locato (dati non forniti).

Per individuare un corretto valore di locazione ad oggi, si sono acquisite le rilevazioni provenienti dagli indicatori OMI e dal Borsino Immobiliare, oltre ad individuare, su siti di riferimento (*IMMOBILIARE.IT*), immobili offerti in locazione presenti nel mercato di riferimento e, sostanzialmente, confrontabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con l'immobile in esame.

Di seguito viene riportato un dettaglio di tali unità immobiliari (offerte in locazione), che vuole essere unicamente una indicazione di massima dell'andamento dei prezzi delle locazioni in zona.

(VALORI ARROTONDATI)

N.	UBICAZIONE	LOCAZIONE/MESE	MQ.	€/MQ./MESE	PIANO	W.C.	SITO
1	Via Luciano CONTI	650,00	60	10,83	2°	1	IMMOBILIARE.IT
2	Via L. CROCCO	500,00	40	12,50	2°	1	IMMOBILIARE.IT
3	PONTE DI NONA	650,00	60	10,80	1°	2	IMMOBILIARE.IT
4	Via S. CAMPINI	800,00	85	9,40	4°	2	IMMOBILIARE.IT
5	PONTE DI NONA	530,00	38	13,90	1°	1	IMMOBILIARE.IT
6	Via A. CAPETTI	500,00	48	10,40	2°	1	IMMOBILIARE.IT
7	Via L. GASTINELLI	650,00	73	8,90	1°	1	IMMOBILIARE.IT

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE / MESE	610,00
----------------------------------	---------------

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE / €. /MQ./Mese	10,90
--	--------------

Si sono considerati, per ulteriore verifica anche i parametri valutativi riportati dall' O.M.I. (2° semestre 2022) e dal Borsino Immobiliare (anno 2023).

LOCAZIONE €/MQ/MESE			
PARAMETRI VALUTATIVI	VALORI MINIMI	VALORI MEDI	VALORI MASSIMI
IMMOBILI COMPARABILI	==	10,90	==
VALORI O.M.I. (codice D/1)	6,80	8,30	16,50
BORSINO IMMOBILIARE (2023)	5,55	6,90	9,80
VALORE MEDIO		8,70	

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE – CRITERIO DI STIMA “CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO”

In funzione di quanto sopra e delle considerazioni in precedenza espresse, si riporta la valutazione commerciale dell'immobile secondo il criterio di stima “a capitalizzazione del reddito” ed in funzione del parametro €. / Mese ritenuto congruo in €. 650,00.

- Locazione dell'immobile (€. /mese): €. 650,00 (VALORE ARROTONDATO)
- Locazione dell'immobile (€. /anno): €. 7.800,00 (VALORE ARROTONDATO)
- Detrazione per vetustà ed oneri vari: - 5 %
- Tasso di capitalizzazione: 0,05

In base a quanto sopra, avremo, in valore arrotondato, per l'appartamento comprensivo di box auto e cantina, il seguente valore commerciale:

$$\text{€. 7.800,00} - 5\% : 0,05 = \text{€. 150.000,00.}$$

VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (IMPORTO MEDIATO / €.)

CRITERIO DI STIMA	VALORE
“SINTETICO/COMPARATIVO”	140.000,00
“CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO”	150.000,00
<i>Sommano</i>	<i>290.000,00</i>
Valore commerciale mediato (€. 290.000,00 : 2)	145.000,00
VALORE COMMERCIALE	145.000,00

In base a quanto sopra espresso, si ritiene che, ad oggi, il più probabile ed attendibile valore di mercato dell'immobile in esame, oggetto di pignoramento e costituito da appartamento per civile abitazione oltre a cantina e box auto, sia pari ad **€. 145.000,00**, come sopra analiticamente dettagliato.

DETRAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 568 DEL CPC

La detrazione, ai sensi dell'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, effettuata per il **10 %** rispetto al valore commerciale individuato precedentemente, considera, per l'immobile in esame, l'assenza della garanzia per eventuali vizi dei beni venduti.

$$\text{Valore commerciale dell'immobile in esame al netto del deprezzamento del 10 \% (importo in valore arrotondato) = €. 130.000,00 (€.145.000,00 - 10 \%).}$$



(FOTO AEREA – DA GOOGLE MAPS – DELLA PALAZZINA DOVE RISULTA UBICATO IL CESPITE)



(FOTO - DA GOOGLE MAPS – DELLA PALAZZINA DOVE RISULTA UBICATO IL CESPITE)



LOTTO 2

BENE UNICO

Locale commerciale in Roma – via Castelforte, 30 – località Tor de' Schiavi - piano terreno -.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile sopraindicato risulta essere, ad oggi, di [redacted] (titolare della ditta "[redacted]"), per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, in virtù di:

Atto di compravendita redatto in data 19.10.2006 dal Notaio in Roma Giovanni Vicini – repertorio n. 209497 – raccolta n. 19110 -.

Nominativi dei proprietari:

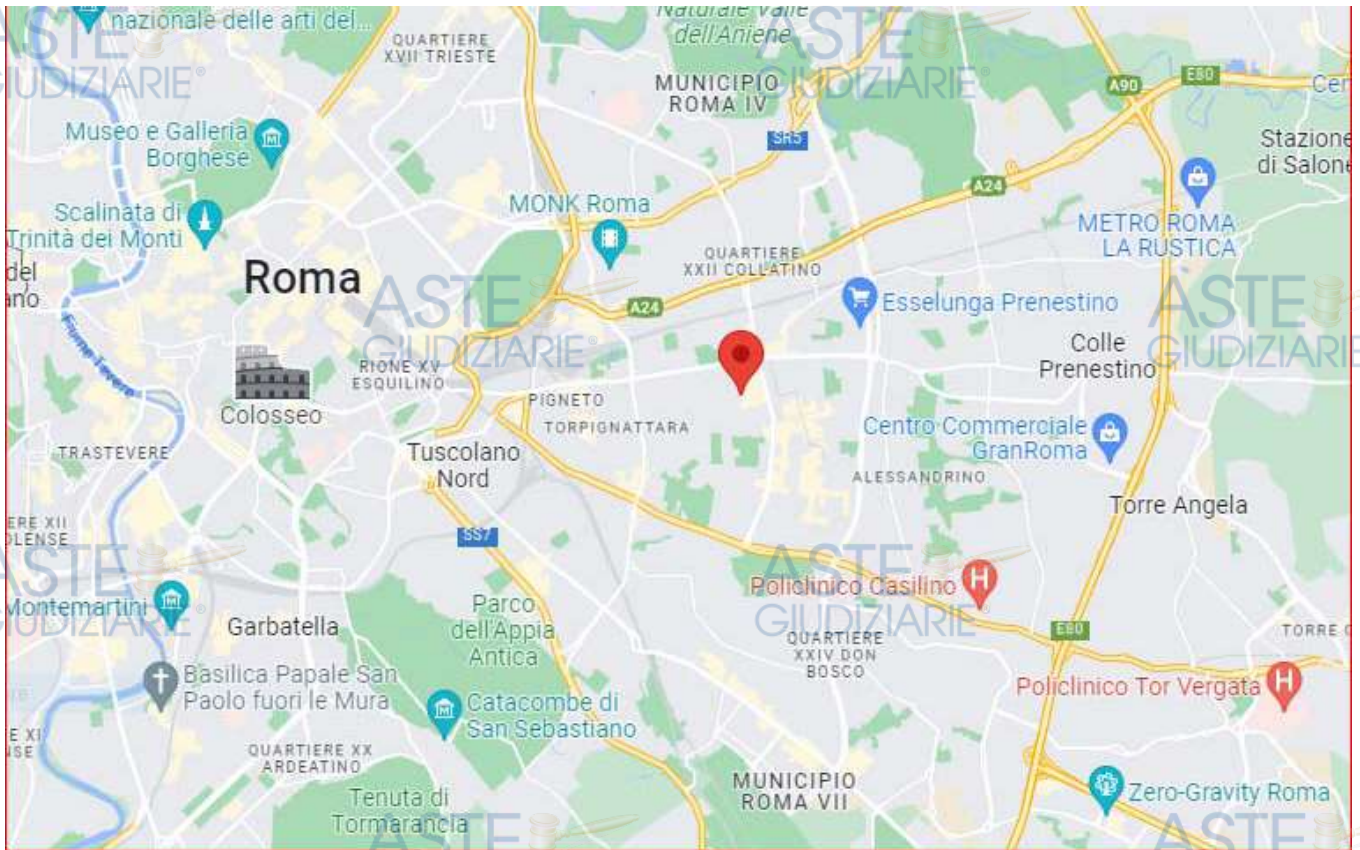
- [redacted] - nato a [redacted] il [redacted] - **proprietà: 1/1** (in regime di separazione dei beni con [redacted]) - **Codice fiscale:** [redacted]

CONFINI

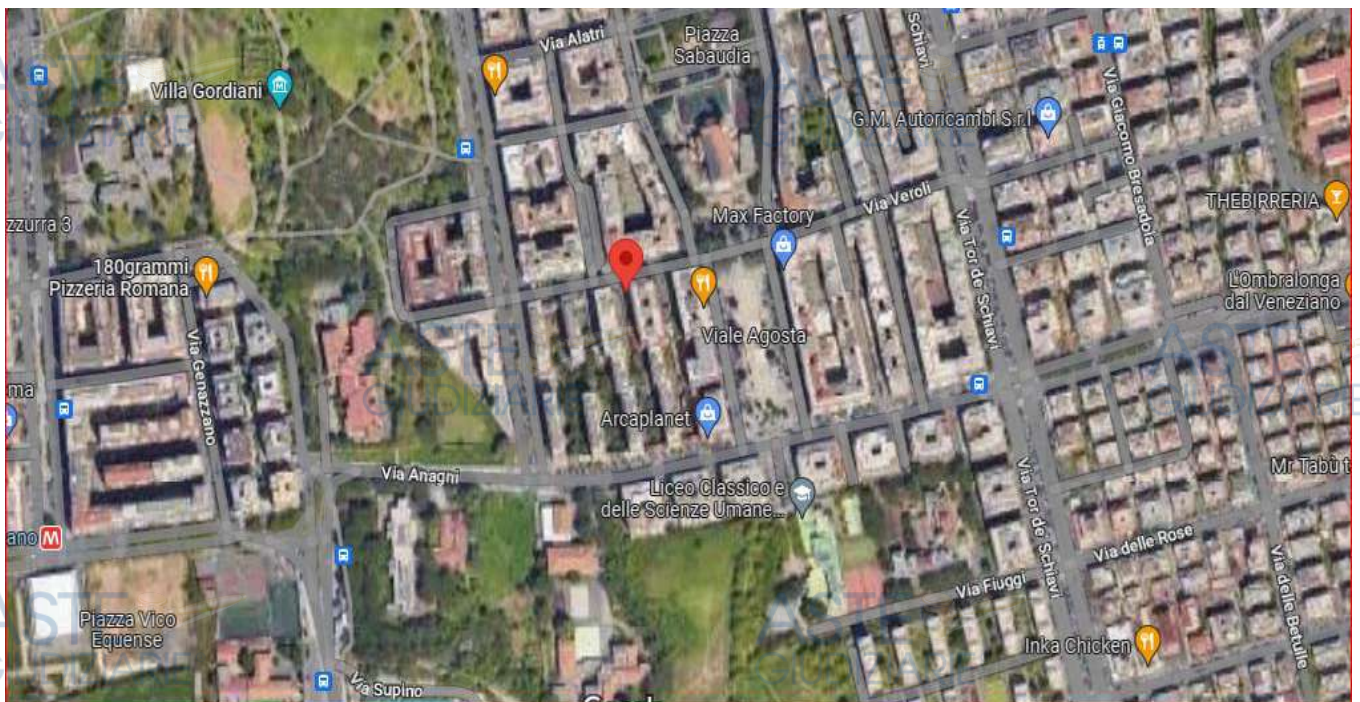
Il locale commerciale -, nel suo insieme, confina con: locale commerciale di via Castelforte, 32, via Castelforte, rampa carrabile al civico 28 di via Castelforte, salvo se altri e/o diversi confini.



(FOTO ESTERNA – NEGOZIO AL CIVICO 30 DI VIA CASTELFORTE -)



(UBICAZIONE NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO)



(UBICAZIONE NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO – VISTA AEREA DA GOOGLE MAPS)

CONSISTENZA (VALORI ARROTONDATI)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie lorda commerciale raggugliata	Altezza	Piano
LOCALE COMMERCIALE	39 mq.	41 mq.	100%	41 mq.	3,20	TERRA
Totale superficie convenzionale/ragguagliata:				41 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale raggugliata complessiva:				41 mq.		

La consistenza di cui alla tabella precedente è stata desunta da rilievo effettuato, sulla scorta di misurazioni effettuate con l'utilizzo del metro laser.

Cubatura *fuori terra*: mc. 130 circa.

Cubatura *entro terra*: mc. =====.

Nella valutazione dell'immobile viene considerata anche l'incidenza delle pertinenze condominiali, in questo caso praticamente nulle e, quindi, non influenti e determinanti ai fini valutativi.

Per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto, si è considerata la superficie lorda/commerciale raggugliata, determinata (*vedere tabella precedente*) in mq. 41.



(FOTO ESTERNA DEL LOCALE COMMERCIALE)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€.)	Piano	Graffato
642	1216	1	4 ^	C/1	6 ^	Mq. 39	Mq. 41	1.665,73	T	NO

Corrispondenza catastale

I dati catastali identificativi dell'immobile (foglio/particella/subalterno) corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di provenienza / istanza di pignoramento / VCA storico in data 13.06.2022).

La realtà dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto riportato nella planimetria catastale ad oggi presente in atti.

VARIAZIONI DELLA PROPRIETA' SUCCEDETESI NEL TEMPO

N.	SITUAZIONE INTESTATI DALL' IMPIANTO MECCANOGRAFICO	PROPRIETA'
1	— —	1/2 fino al 23.12.1976
2	— —	1/2 fino al 23.12.1976
SITUAZIONE INTESTATI DAL 23.12.1976		
1		1/1 fino al 23.12.1976
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 23.12.1976		PROPRIETA'
1		1/1 fino al 15.03.1978
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 26.10.2012		PROPRIETA'
1	— —	1/1 fino al 19.10.2006
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 26.10.2012		PROPRIETA'
1	— —	1/1 fino ad oggi

UBICAZIONE DELL'UNITA' COMMERCIALE NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO

L'ambito urbano, definito a partire dall'inizio degli anni '50 circa, è posto in posizione sufficientemente aperta e soleggiata. Una buona viabilità (urbana ed extraurbana) consente rapidi collegamenti con le altre zone cittadine, con il centro di Roma e, soprattutto, con le località poste nel quadrante est della città.

Sono presenti, nelle immediate vicinanze ed in modo completo, le strutture di servizio e commerciali.

Viabilità strutturante la zona: Via Tor de' Schiavi, Via Anagni, Via Olevano Romano, Via Prenestina.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente locato alla Ditta individuale " ". Il contratto di locazione in cedolare secca avrà durata di anni 6 + 6 con inizio dall' 01.12.2009 al 30.11.2025.

Il prezzo della locazione è stabilito, in contratto, in €. /anno 3.600,00 pari ad €. /mese 300,00 (importo questo, a giudizio del sottoscritto inferiore ai valori attuali di mercato che risultano essere più alti – mediamente 600,00 / 650,00 €. /mese).

Per come potuto verificare il contratto citato risulta essere opponibile alla procedura.

Il canone mensile concordato è di €. /mese 300,00, come precedentemente riportato; per l'ubicazione, le caratteristiche dell'immobile commerciale per il suo stato d'uso (complessivamente buono) non trova sostanziale riscontro in zona, ovviamente in relazione ad immobili simili e sufficientemente comparabili. Il prezzo convenuto di €. /mese 300,00, relativamente al contratto citato, è inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo di locazione, che il sottoscritto reputa congruo in €. /mese 590,00, pertanto, a giudizio del sottoscritto tecnico, trattasi di "canone vile" ai sensi dell'articolo 2923 – comma 3 – c.c.

Infine, occorre precisare che i canoni di locazione risultano oggetto di pignoramento presso terzi (Tribunale Ordinario di Roma – Sezione 3 ^ Civile – procedimento esecutivo n. 3113/2021 RGE – in data 25.05.2022).

STATO CONSERVATIVO

Per quanto verificabile in occasione dell'accesso effettuato, il locale commerciale in esame si trova, in valido stato d'uso.

Nell'immobile, per come verificabile, sono stati eseguiti nel tempo i normali interventi di manutenzione.

All'attualità non risultano necessari interventi di manutenzione/ristrutturazione da ritenersi urgenti.

Non è stata fornita la certificazione di conformità dell'impianto elettrico e di messa a terra.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento, risulta completamente indipendente, anche se inserito in un ambito condominiale (civili abitazioni e locali commerciali al piano terreno).

L'accesso avviene dal civico 30 di via Castelforte – Roma – quartiere Tor de' Schiavi.

Le parti condominiali (*Condominio di via Castelforte, 42*) che si restringono, praticamente, al solo atrio di accesso alle unità abitative, presentano un normale stato d'uso e risultano in sintonia con le tipologie similari presenti in zona.

SERVITU'

Non si rileva, per come riscontrabile, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato o quanto altro possa limitarne ad oggi il valore ed il grado di commerciabilità.



(FOTO INTERNA DEL LOCALE COMMERCIALE)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale in esame, data la sua consistenza non è divisibile in natura.

L'immobile presenta una destinazione catastale "*locale per attività commerciali*" (*categoria C/1*) in linea con le tipologie analoghe presenti, a livello strada di via Castelforte – Roma -.

L'unità immobiliare in esame (locale commerciale), per quanto verificato in sede di sopralluogo, risulta essere in valido stato conservativo; risulta attualmente locato ad una Società di servizi.

Il locale commerciale è parte di un edificio– tipologia semintensiva - destinato a civili abitazioni ed avente accesso dal civico 42 di via Castelforte – Roma.

L'immobile, posto al piano terreno / livello strada, presenta una forma regolare; la sua consistenza risulta contenuta (mq. 41); il locale dispone di un unico accesso da strada e di una piccola finestra, sul retro, nella zona w.c., verso corti interne condominiali.

Da un punto di vista funzionale, l'immobile si presenta come unico ambiente avente, sul retro un piccolo locale ad uso w.c.

Ad oggi, per esigenze della Società che utilizza, con contratto di locazione l'immobile, sono state create alcune tramezzature interne con pannelli (metallo/vetro) facilmente rimovibili e realizzate alcune aperture di modesta entità sulla parete laterale (verso rampa carrabile) dell'immobile, anch'esse – se necessario - eliminabili.

In funzione di ciò non si ravvede la necessità immediata di predisporre una nuova planimetria catastale dell'immobile.

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: INTERNO

PAVIMENTAZIONI	Monocottura
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato / Porzione di parete rivestita in “finta pietra”
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Di tipo civile
STATO D'USO	Complessivamente buono (per come verificabile)

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: ESTERNO

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	Piana a terrazza in parte praticabile
RIVESTIMENTO ESTERNO	Mattoncini tipo cortina
INFISSI ESTERNI	Serranda metallica
PIANI FUORI TERRA	Otto
PIANI ENTRO TERRA	Uno
STATO D'USO	Complessivamente buono (per come verificabile)



(FOTO INTERNA DEL LOCALE COMMERCIALE)

SITUAZIONE PAGAMENTI CONDOMINIO

Con propria nota del 21.02.2023, l'Amministratore pro tempore del Condomino – Dott. %%% %%% %%% – ha comunicato, in riferimento alla unità immobiliare di cui alla presente relazione, che risulta una posizione debitoria di complessivi **€. 2.393,95** così suddivisibile.

- *Esercizio Condominiale 2022: €. 2.355,43.*
- *Esercizio Condominiale 2023: €. 38,52.*

NORMATIVA URBANISTICA

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame risulta essere porzione di un fabbricato che secondo il P.R.G. del Comune di Roma, attualmente vigente, ricade in:

"Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2 -.

Quanto sopra risulta regolato – in sintesi e principalmente – dagli articoli 44, 45 e 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che di seguito si riportano nei loro punti essenziali.

Articolo 44: per città "consolidata" si intende quella parte di città esistente, sostanzialmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e in alcune parti tipologiche in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani Regolatori del 1931 e del 1962.

Articolo 45: si intendono per tessuti della città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano Regolatore del 1931.

Articolo 47: si intendono i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- a) - una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottomensionati rispetto alle densità edificatorie.
- b) - una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale.
- c) - densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione dell'edificio, di cui la porzione in esame è parte, è avvenuta a seguito delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Roma (come anche rilevasi dalla certificazione di abitabilità):

- Progetto n. 14075 del 1969.
- Progetto n. 40278 del 1971.
- Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 20.12.1973 (domanda presentata con numero di protocollo 8282/1971.
- Tipologia edilizia: *popolare di tipo intensivo.*

La realtà dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ad oggi depositata in atti.

Non sono presenti, per quanto riscontrabile, vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti, sempre per come riscontrabile diritti demaniali o usi civici.

Il locale commerciale risulta ad oggi locato.

Il locale commerciale oggetto di pignoramento (unitamente a maggior consistenza) non risulta, per quanto accertato, realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata; non appare, pertanto finanziato con risorse pubbliche.

Per quanto verificato ed anche in base a quanto in precedenza riportato, l'immobile in esame – *locale commerciale/categoria catastale C/1* - può ritenersi regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La documentazione richiesta per la definizione dell'APE, non è stata fornita.



(FOTO INTERNA DEL LOCALE COMMERCIALE – SERVIZIO IGIENICO)

STIMA E FORMAZIONE DEL LOTTO 2

BENE UNICO

Locale commerciale in Roma – via Castelforte, 30 – località “*Tor de’ Schiavi*” - piano terreno -.

La proprietà dell'immobile sopraindicato risulta essere, ad oggi, di  quale titolare della ditta individuale  ” per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, in virtù di:

Atto di vendita redatto in data 19.10.2006 dal Notaio in Roma Giovanni Vicini – repertorio n. 209497 – raccolta n. 19110 -.

Atto registrato a Roma 3 il 27.10.2006 al n. 23717 / serie 1T.

Atto trascritto a Roma 1 il 30.10.2006 al n.146191 R.G. ed al n. 88534 R.P.

Nominativi dei proprietari:

- - nato a - il - proprietà: 1/1 (in regime di separazione dei beni con) - Codice fiscale: -.

Il locale commerciale -, nel suo insieme, confina con: locale commerciale di via Castelforte, 32, via Castelforte, rampa carrabile al civico 28 di via Castelforte, salvo se altri e/o diversi confini.

L'immobile, di limitata consistenza, presenta forma regolare e risulta sufficientemente areato e soleggiato naturalmente.

Questa unità immobiliare (locale commerciale) dispone solo dell'incidenza millesimale delle parti comuni.

L'unità immobiliare è parte di un edificio (semintensivo) ubicato in zona periferica ma completamente urbanizzata e definita di Roma – quadrante urbano: est.

Buona l'accessibilità viaria, sufficiente, in zona, la possibilità di parcheggio.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico 30 di via Castelforte.

Il locale commerciale, ubicato al piano terreno, è parte del Condominio di via Castelforte, 42.

Sono presenti nelle vicinanze ed in modo completo tutte le principali strutture di servizio e commerciali. Valida la presenza del servizio di trasporto pubblico posto nelle vicinanze dell'immobile (via Prenestina / via Tor de'.

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Roma nel modo seguente: Foglio n.642 / particella n.1216 / Subalterno n.1 / categoria C/1 / Superficie catastale mq. 41 / Rendita Catastale €. 1.665,73.

La porzione in esame (*locale commerciale*), risulta regolare per come verificabile da un punto di vista edilizio urbanistico.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici.

Per quanto potuto verificare, l'immobile oggetto di pignoramento (unitamente a maggior consistenza) non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata; non appare, pertanto finanziato con risorse pubbliche.

L'immobile si trova in buono stato d'uso, risulta, attualmente, locato ad una Società di servizi che vi esercita la propria attività con regolare contratto di locazione.



(FOTO INTERNA DEL LOCALE COMMERCIALE – ZONA ANTIBAGNO)

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI - CONSIDERAZIONI IN MERITO

Per la valutazione commerciale del bene, ad oggi, sono stati utilizzati i seguenti criteri valutativi.

Criterio di stima "**sintetico/comparativo**", ritenuto il metodo più corretto e generalmente utilizzato per le stime immobiliari di tipologie similari.

Criterio di stima a "**capitalizzazione del reddito**", in quanto l'immobile, attualmente locato produce una "redditività".

La media che scaturisce dai due criteri di stima sopra indicati, individuerà il più probabile valore commerciale, alla data di perizia, dell'immobile in esame.

CRITERIO DI STIMA "SINTETICO/COMPARATIVO"

Relativamente a tale criterio, oltre all'esperienza personale del sottoscritto tecnico, sono stati considerati anche i seguenti parametri generali:

Ubicazione rispetto al contesto urbano ed alla viabilità di riferimento.	<i>Discreta</i>
Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.	<i>Definita e completa</i>
Caratteristiche generali del bene (intrinseche ed estrinseche).	<i>Di tipo civile/medio</i>
Esposizione e soleggiamento.	<i>Accettabile</i>
Posizione di piano.	<i>Piano Terreno</i>
Potenzialità o meno di frazionamento in unità minori ed indipendenti.	<i>Non possibile</i>

Inoltre le rilevazioni effettuate su siti immobiliari specifici, hanno potuto, sufficientemente, consentire l'applicazione del metodo valutativo: "*Market Comparison Approach*" – MCA – che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili (*a condizione che si rilevi, appunto, un numero sufficiente di transazioni e/o di offerte comparabili sul mercato immobiliare di riferimento*) prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico/economiche e basandosi, quindi, sulla rilevazione dei dati immobiliari.

Il valore commerciale (€./mq.), ritenuto congruo e corretto relativamente all'immobile in esame, in funzione del suo attuale stato d'uso, della posizione all'interno del tessuto urbano di riferimento e delle considerazioni in precedenza formulate, è pari – prudenzialmente - ad **€./mq. 1.700,00**, importo questo sostanzialmente in linea con i parametri economici relativi ad immobili presenti in zona.

Il valore ritenuto congruo (**€./mq. 1.700,00**), in linea di massima, trova riscontro nelle offerte immobiliari presenti, all'attualità, nei siti di riferimento.

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare come l'immobile (uso commerciale) presenti caratteristiche tipologico/costruttive civili di tipo medio, sufficientemente in linea con le tipologie similari presenti sia nella stessa via Castelforte, sia con le vie poste nelle immediate vicinanze (Olevano Romano, Tor de' Schiavi, Partenope, ecc.).

Comunque, un eventuale prolungarsi nel tempo delle trattative di vendita e/o di locazione potrebbe avere, per l'immobile in esame, un effetto di diminuzione del prezzo.

Grado di commerciabilità: **limitato**. Tempistiche di vendita: **medio/lunghe** (5 / 8 mesi circa).

A maggior conforto dei parametri valutativi sopraesposti, sono stati individuati, nella stessa via e/o nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare di cui alla presente relazione, vari altri immobili in vendita, sostanzialmente simili, per come verificabile dai siti immobiliari esaminati (*Immobiliare.it*), per tipologia e caratteristiche generali.

Di seguito viene riportato un dettaglio di tali unità immobiliari, che vuole essere unicamente una indicazione di massima dell'andamento dei prezzi in zona.

(VALORI ARROTONDATI)

N.	UBICAZIONE	COSTO (€.)	MQ.	€/MQ.	PIANO	W.C.	SITO
1	VIA ANAGNI	139.000,00	60	2.300,00	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
2	VIA OLEVANO ROMANO, 45/49	135.000,00	120	1.125,00	TERRENO	3	IMMOBILIARE.IT
3	VIALE PARTENOPE, 128	80.000,00	47	1.700,00	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
4	VIA ARCINAZZO ROMANO, 20	65.000,00	40	1.650,00	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
5	VIA DELL' ACQUA BULLICANTE	40.000,00	24	1.650,00	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
6	VIA OLEVANO ROMANO	69.000,00	50	1.400,00	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT

VALORE MEDIO (€/MQ.) di trattativa	1.650,00
------------------------------------	-----------------

Si precisa che i valori in tabella non si riferiscono a transazioni di vendita effettuate ma a richieste della proprietà o delle Agenzia immobiliari; il valore effettivo di vendita, quasi sicuramente, è minore del prezzo proposto (orientativamente di un 5 - 10%) proprio per le dinamiche della contrattazione legate anche alle tempistiche di tali contrattazioni.

Inoltre, per questi immobili, ovviamente, non si è effettuato un accesso per verificare tutti i parametri che concorrono a formulare un corretto valore commerciale dell'immobile.

La variabilità di prezzo, fermo restando la regolarità edilizio/urbanistica, dipende in genere, per questa categoria immobiliare, soprattutto dalla ubicazione nel tessuto urbano di riferimento oltre che dalla consistenza, dall'esposizione e dallo stato d'uso.

Si sono considerati, per ulteriore verifica anche i parametri valutativi riportati dall' O.M.I. (2° semestre 2022) e dal Borsino Immobiliare (anno 2023).

PARAMETRI VALUTATIVI	VALORI MINIMI	VALORI MEDI	VALORI MASSIMI
IMMOBILI COMPARABILI	===	1.650,00	===
VALORI O.M.I. (codice D/1)	1.400,00	1.650,00	1.900,00
BORSINO IMMOBILIARE (2023)	1.817,00	2.267,00	2.716,00
VALORE MEDIO		1.850,00	
VALORE MEDIO PRUDENZIALE		1.700,00	

VALUTAZIONE

In funzione di quanto sopra, si riporta la valutazione commerciale dell'immobile in esame secondo il criterio di stima "sintetico/comparativo" (importi arrotondati).

Immobile	Mq. (CONSISTENZA COMMERCIALE)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
LOCALE COMMERCIALE	41	1.700,00	69.700,00
		Totale (valore arrotondato)	70.000,00

CRITERIO DI STIMA "A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO"

L'immobile presenta un *taglio* commerciale e risulta proponibile una sua locazione che, generando reddito, consente una valutazione dello stesso con il criterio di stima "a capitalizzazione di reddito".

A maggior conforto di quanto sopra, si consideri che attualmente l'immobile in esame risulta locato (probabilmente ad un prezzo/mese sottostimato).

Per individuare un corretto valore di locazione ad oggi, si sono acquisiti i dati provenienti dagli indicatori OMI oltre ad analizzare, su siti di riferimento (*IMMOBILIARE.IT*), immobili offerti in locazione presenti nel mercato immobiliare di riferimento e, sostanzialmente, confrontabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con l'immobile in esame.

Di seguito viene riportato un dettaglio di tali unità immobiliari (offerte in locazione), che vuole essere unicamente una indicazione di massima dell'andamento dei prezzi delle locazioni in zona.

(VALORI ARROTONDATI)

N.	UBICAZIONE	LOCAZIONE/MESE	MQ.	€/MQ./MESE	PIANO	W.C.	SITO
1	VIALE PARTENOPE	800,00	47	17,00	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
2	VIA TEANO	500,00	45	11,00	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
3	VIA AVERSA	600,00	47	12,50	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
4	VIA FONTANAROSA	550,00	50	11,00	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
5	VIA FONTNAROSA	450,00	35	12,50	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
6	VIA TOR DE' SCHIAVI	650,00	45	14,40	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE / MESE	590,00
----------------------------------	---------------

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE / €. /MQ./Mese	13,00
--	--------------

Si sono considerati, per ulteriore verifica anche i parametri valutativi riportati dall' O.M.I. (2° semestre 2022) e dal Borsino Immobiliare (anno 2023).

LOCAZIONE €/MQ/MESE			
PARAMETRI VALUTATIVI	VALORI MINIMI	VALORI MEDI	VALORI MASSIMI
IMMOBILI COMPARABILI	===	13,00	===
VALORI O.M.I. (codice D/1)	12,30	14,40	16,50
BORSINO IMMOBILIARE (2023)	11,67	14,54	17,40
VALORE MEDIO		14,00	
VALORE MEDIO PRUDENZIALE		13,00	

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE – CRITERIO DI STIMA “CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO”

In funzione di quanto sopra e delle considerazioni in precedenza espresse, si riporta la valutazione commerciale dell'immobile secondo il criterio di stima “a capitalizzazione del reddito” ed in funzione del parametro €. / Mese ritenuto congruo in €. 550,00.

- Locazione dell'immobile (€. /mese): €. 550,00 (VALORE ARROTONDATO)
- Locazione dell'immobile (€. /anno): €. 6.600,00 (VALORE ARROTONDATO)
- Detrazione per vetustà ed oneri vari: - 20 %
- Tasso di capitalizzazione: 0,07

In base a quanto sopra, avremo, in valore arrotondato:

$$\text{€. 6.600,00} - 20 \% : 0,07 = \text{€. 75.000,00.}$$

VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (IMPORTO MEDIATO / €.)

CRITERIO DI STIMA	VALORE
“SINTETICO/COMPARATIVO”	70.000,00
“CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO”	75.000,00
<i>Sommano (valore arrotondato)</i>	<i>145.000,00</i>
Valore commerciale mediato (€. 145.000,00 : 2)	72.500,00
VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (IMPORTO ARROTONDATO)	70.000,00

In base a quanto sopra espresso, si ritiene che, ad oggi, il più probabile ed attendibile valore di mercato dell'immobile in esame, oggetto di pignoramento, sia pari ad **€. 70.000,00**, come sopra analiticamente dettagliato.

DETRAZIONE AI SENSI DELL' ARTICOLO 568 DEL CPC

La detrazione, ai sensi dell'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, effettuata per il **10 %** rispetto al valore commerciale individuato precedentemente, considera, per l'immobile in esame, l'assenza della garanzia per eventuali vizi dei beni venduti.

$$\text{Valore commerciale dell'immobile in esame al netto del deprezzamento del 10 \% (importo in valore arrotondato) = €. 60.000,00 (€.70.000,00 - 10 \%).}$$

LOTTO 3

BENE UNICO

Locale commerciale in Roma – viale Antonio Averulino Filarete, 191 – località “Tor Pignattara” - piano terreno -.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile sopraindicato risulta essere, ad oggi, di [REDACTED] e di [REDACTED], per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, in virtù di:

Atto di vendita redatto in data 26.10.2012 dal Notaio in Roma Luigi PALMIERI – repertorio n. 84 – raccolta n. 41 -.

Atto registrato a Roma 2 il 15.11.2012 al n. 28042 / serie 1T.

Atto trascritto a Roma 1 il 19.11.2012 al n.113375 R.G. ed al n. 82402 R.P.

Nominativi dei proprietari:

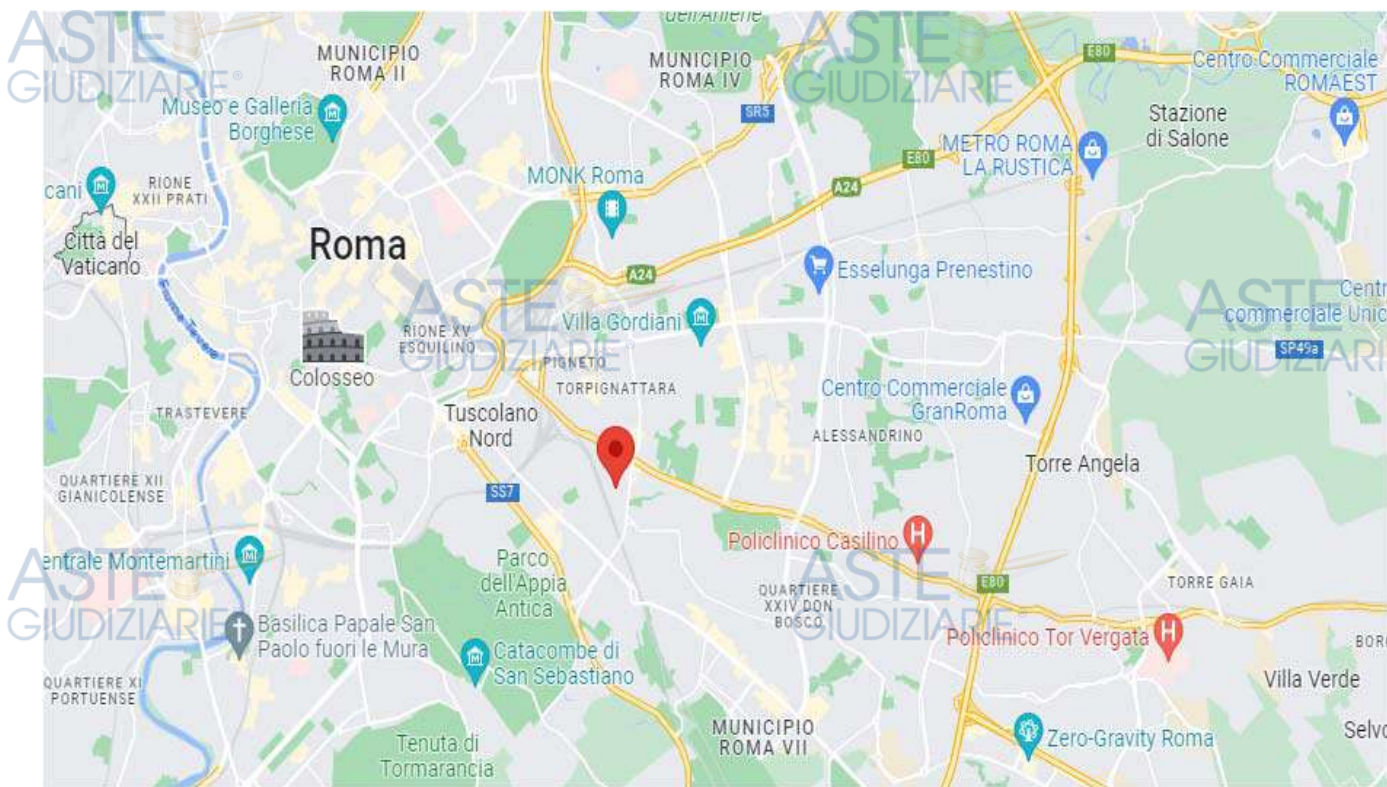
- [REDACTED] - nato a [REDACTED] il [REDACTED] – proprietà: 1/2 (in regime di separazione dei beni con [REDACTED]) - Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] – nata a [REDACTED] il [REDACTED] – proprietà: 1/2 (in regime di separazione dei beni con [REDACTED]) - Codice fiscale: [REDACTED]

CONFINI

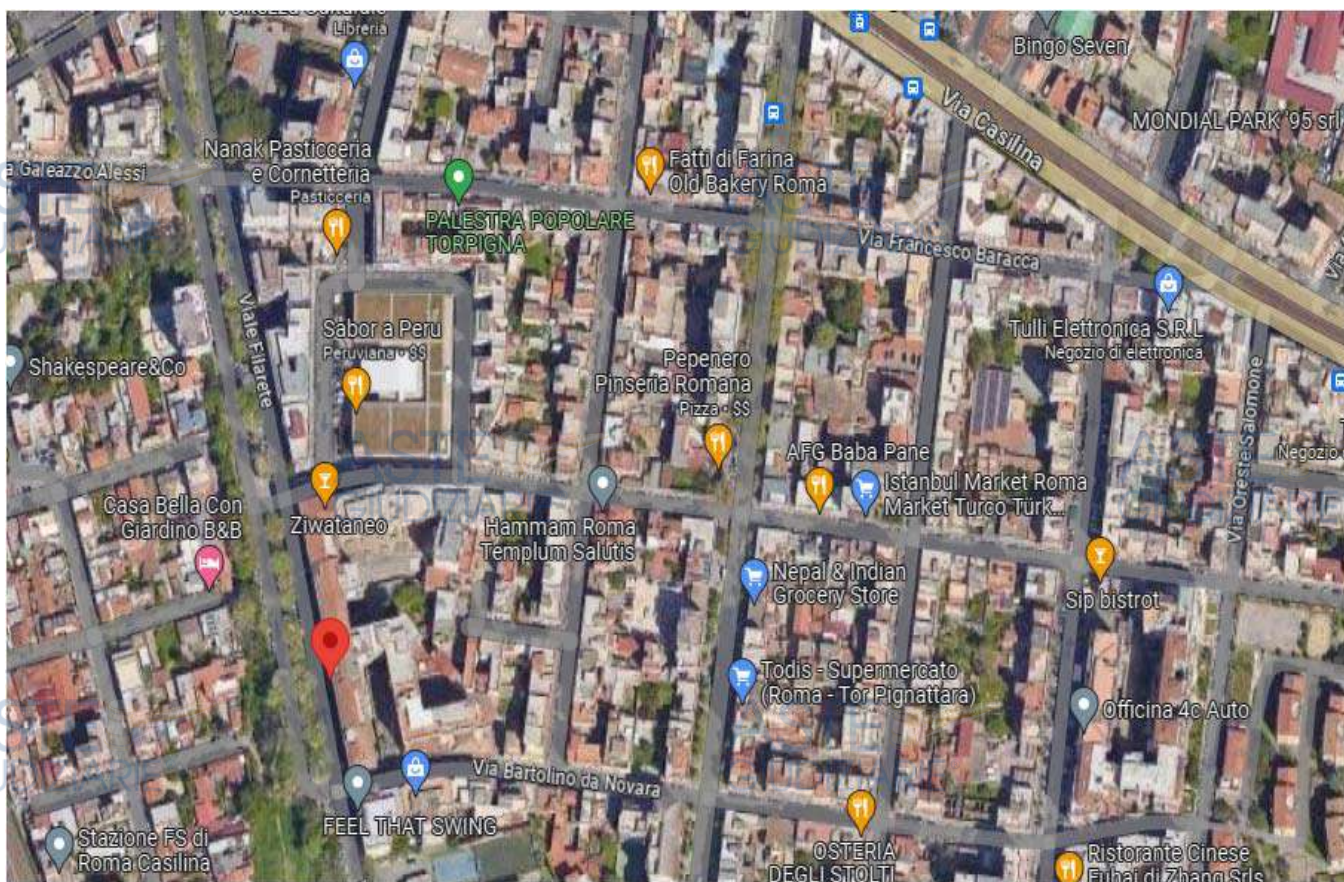
Il locale commerciale -, nel suo insieme, confina con: via Antonio Averulino Filarete, locale commerciale al civico 189 di detta via e locale commerciale al civico 193 di detta via, salvo se altri e/o diversi confini.



(FOTO ESTERNA - EDIFICIO IN LINEA DI CUI LA PORZIONE IN ESAME – LOCALE COMMERCIALE – È PARTE)



(INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO CITTADINO – DA GOOGLE MAPS)



(VISTA AEREA DELL'IMMOBILE NEL SUO CONTESTO URBANO – DA GOOGLE MAPS)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie lorda commerciale raggugiata	Altezza	Piano
LOCALE COMMERCIALE	26 mq.	30 mq.	100%	30 mq.	3,50	TERRA
Totale superficie convenzionale/ragguagliata:				30 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale raggugiata complessiva:				30 mq.		

La consistenza di cui alla tabella precedente è stata desunta da rilievo effettuato, sulla scorta di misurazioni effettuate con l'utilizzo del metro laser.

Cubatura fuori terra: mc. 105 circa.

Cubatura entro terra: mc. =====.

Nella valutazione dell'immobile viene considerata anche l'incidenza delle pertinenze condominiali, in questo caso praticamente nulle e, quindi, non influenti e determinanti ai fini valutativi.

Per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto, si è considerata la superficie lorda/commerciale raggugiata, determinata (vedere tabella precedente) in mq. 30.



(FOTO ESTERNA DEL LOCALE COMMERCIALE – NON IN ATTIVITA' ALLA DATA DI SOPRALLUOGO)



UBICAZIONE DELL'UNITA' COMMERCIALE NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO

L'ambito urbano, definito a partire – indicativamente - dalla metà anni '50, è posto in posizione sufficientemente aperta e soleggiata. Una buona viabilità (urbana ed extraurbana) consente rapidi collegamenti con le altre zone cittadine, con il centro di Roma e, soprattutto, con le località poste nel quadrante est della città.

Valida la presenza del trasporto pubblico di superficie, attestato principalmente sulle vicine via Casilina e via di Torpignattara.

Sono presenti, nelle immediate vicinanze ed in modo completo, le strutture di servizio e commerciali.

Viabilità strutturante la zona:

- Via Prenestina.
- Via di Tor Pignattara.
- Via Casilina.
- Via Tuscolana.
- Via di Acqua Bulicante.
- Via di Porta Furba.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

A quanto potuto verificare e per come dichiarato dalla signora  – proprietaria dell'immobile ma non esecutata – non sono in essere contratti di locazione, relativamente all'immobile in esame che risulta libero e nella disponibilità della proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto verificabile in occasione dell'accesso effettuato, il locale commerciale in esame si trova, in stato d'uso non buono.

Nell'immobile, per come verificabile chiuso da molto tempo, non sono stati eseguiti nel tempo i normali interventi di manutenzione.

Il locale destinato a w.c., posto sul fondo del locale e sulla destra dello stesso, è privo di tramezzature. Per l'impiantistica è da verificare la sua conformità alla normativa vigente e soprattutto la sua funzionalità.

Comunque, non sembrano necessari interventi di manutenzione/ristrutturazione da ritenersi urgenti; tali interventi sono però da considerarsi necessari per rendere idoneo il locale ad eventuali e future attività commerciali.

Non è stata fornita la certificazione di conformità dell'impianto elettrico e di messa a terra.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento, risulta completamente indipendente, anche se inserito in un ambito condominiale (civili abitazioni e locali commerciali al piano terreno).

L'accesso avviene dal civico 191 di via Antonio Averulino Filarete – Roma – quartiere Tor Pignattara.

Le parti condominiali (*Condominio di via A.A. Filarete 203*) che si restringono, praticamente, al solo atrio di accesso alle unità abitative, presentano un normale stato d'uso e risultano in sintonia con le tipologie similari presenti in zona.

SERVITU'

Non si rileva, per come riscontrabile, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato o quanto altro possa limitarne ad oggi il valore ed il grado di commerciabilità.



(FOTO INTERNA DEL LOCALE COMMERCIALE)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale in esame, data la sua consistenza non è divisibile in natura.

L'immobile presenta una destinazione catastale "*locale per attività commerciali*" (categoria C/1) in linea con le tipologie analoghe presenti, a livello strada di via della Antonio Averulino Filarete – Roma -.

Si precisa che le attività commerciali presenti in via Filarete si trovano unicamente nel tratto della strada compreso tra via Bartolino da Novara e via Galeazzo Alessi.

L'unità immobiliare in esame (locale commerciale), per quanto verificato in sede di sopralluogo, risulta essere in stato conservativo non buono; una sua eventuale ricollocazione nel mercato immobiliare di riferimento deve essere preceduta da interventi di ristrutturazione ed adeguamento impiantistico.

Il locale commerciale è parte di un edificio in linea – tipologia semintensiva - destinato a civili abitazioni ed avente accesso dal civico 203 di via Antonio Averulino Filarete – Roma.

L'immobile, posto al piano terreno / livello strada, presenta una forma regolare; la sua consistenza risulta contenuta (mq. 30); il locale dispone di un unico accesso da strada e di una finestra, sul retro, verso corti interne condominiali.

All'interno dell'immobile sono presenti stigliature metalliche con materiale cartaceo, ormai abbandonato, riferentesi, probabilmente, al precedente utilizzo dell'immobile (tipografia artigianale o similare). Questo materiale dovrà essere eliminato e portato a discariche autorizzate.

A giudizio del sottoscritto tale aspetto dovrebbe essere preso in considerazione in quanto la presenza di materiale potenzialmente infiammabile (carta/cartoncino e materiali similari) potrebbe rivelarsi pericoloso.

Per maggior chiarezza vedere anche le foto seguenti.



(FOTO INTERNA DEL LOCALE COMMERCIALE)

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: INTERNO

PAVIMENTAZIONI	Marmettoni
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato / Carta da parati
INFISSI INTERNI	Non presenti
IMPIANTISTICA	Di tipo civile (non funzionante e molto probabilmente non a norma)
STATO D'USO	Non buono (immobile allo stato attuale non utilizzabile)

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: ESTERNO

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	Piana a terrazza in parte praticabile
RIVESTIMENTO ESTERNO	Intonaco tinteggiato con inserti in mattoncini tipo cortina
INFISSI ESTERNI	Serranda metallica / Finestra interna con infissi metallici e grate
PIANI FUORI TERRA	Nove
PIANI ENTRO TERRA	Uno
STATO D'USO	Complessivamente buono (per come verificabile)

Articolo 46: sono Tessuti ad Espansione Novecentesca a tipologia definita ed a media intensità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a “villini” o a “palazzine” e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano Regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti.

I caratteri peculiari sono:

- Una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate.
- Nel caso della tipologia a “palazzine”, una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano terra.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione dell'edificio, di cui la porzione in esame è parte, è avvenuta a seguito delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Roma (come anche rilevasi dalla certificazione di abitabilità):

- Progetto n. 54044 del 1961.
- Progetto n. 9966 del 1962.
- Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 04.05.1965 (domanda presentata con numero di protocollo 46243/1963).
- Tipologia edilizia: *popolare di tipo intensivo*.

La realtà dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad oggi depositata in atti.

Non sono presenti, per quanto riscontrabile, vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti, sempre per come riscontrabile diritti demaniali o usi civici.

Il locale commerciale oggetto di pignoramento (unitamente a maggior consistenza) non risulta, per quanto accertato, realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata; non appare, pertanto finanziato con risorse pubbliche.

Per quanto verificato ed anche in base a quanto in precedenza riportato, l'immobile in esame – *locale commerciale/categoria catastale C/1* - può ritenersi regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico.

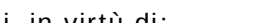
CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La sostanziale mancanza di impianti all'interno del locale commerciale e, comunque, la loro non funzionalità, non consente di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

STIMA E FORMAZIONE DEL LOTTO 3

BENE UNICO

Locale commerciale in Roma – viale Antonio Averulino Filarete, 191 – località “Tor Pignattara” - piano terreno -.

La proprietà dell'immobile sopraindicato risulta essere, ad oggi, di  e di  , per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, in virtù di:

Atto di vendita redatto in data 26.10.2012 dal Notaio in Roma Luigi PALMIERI – repertorio n. 84 – raccolta n. 41 -.

Atto registrato a Roma 2 il 15.11.2012 al n. 28042 / serie 1T.

Atto trascritto a Roma 1 il 19.11.2012 al n.113375 R.G. ed al n. 82402 R.P.

Nominativi dei proprietari:

-  - nato a  il  - proprietà: 1/2 (in regime di separazione dei beni con ) - Codice fiscale:  -.
-  - nata a  il  - proprietà: 1/2 (in regime di separazione dei beni con ) - Codice fiscale:  -.

Il locale commerciale -, nel suo insieme, confina con: via Antonio Averulino Filarete, locale commerciale al civico 189 di detta via e locale commerciale al civico 193 di detta via, salvo se altri e/o diversi confini.

L'immobile, di limitata consistenza, presenta forma regolare e risulta, trovandosi a livello strada, sufficientemente areato ma poco soleggiato naturalmente per la presenza di alberature di alto fusto poste lungo la via Filarete.

Questa unità immobiliare (locale commerciale) dispone solo dell'incidenza millesimale delle parti comuni.

L'unità immobiliare è parte di un edificio in linea (semintensivo) ubicato in zona periferica ma completamente urbanizzata e definita di Roma – quadrante urbano: est.

Buona l'accessibilità viaria, sufficiente la possibilità di parcheggio.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico 193 di via Antonio Averulino Filarete.

Il locale commerciale è ovviamente ubicato al piano terreno del Condominio di via A.A. Filarete, 203.

Sono presenti nelle vicinanze ed in modo completo tutte le principali strutture di servizio e commerciali. Valida la presenza del servizio di trasporto pubblico posto nelle vicinanze dell'immobile (via Casilina / via di Torpignattara).

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Roma nel modo seguente: Foglio n.933 / particella n.480 / Subalterno n.1 / categoria C/1 / Superficie catastale mq. 30 / Rendita Catastale €. 1.467,67.

La porzione in esame (*locale commerciale*), risulta regolare per come verificabile da un punto di vista edilizio urbanistico.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici.

Per quanto potuto verificare, il locale commerciale oggetto di pignoramento (unitamente a maggior consistenza) non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata; non appare, pertanto finanziato con risorse pubbliche.

L'immobile si trova in stato d'uso non buono e non risulta, pertanto, prontamente utilizzabile.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI - CONSIDERAZIONI IN MERITO

Per la valutazione commerciale del bene, ad oggi, sono stati utilizzati i seguenti criteri valutativi.

Criterio di stima "**sintetico/comparativo**", ritenuto il metodo più corretto e generalmente utilizzato per le stime immobiliari di tipologie similari.

Criterio di stima a "**capitalizzazione del reddito**", in quanto l'immobile, eventualmente locato produrrebbe una "redditività".

La media che scaturisce dai due criteri di stima sopra indicati, individuerà il più probabile valore commerciale, alla data di perizia, dell'immobile in esame.

CRITERIO DI STIMA "SINTETICO/COMPARATIVO"

Relativamente a tale criterio, oltre all'esperienza personale del sottoscritto tecnico, sono stati considerati anche i seguenti parametri generali:

Ubicazione rispetto al contesto urbano ed alla viabilità di riferimento.	<i>Buona</i>
Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.	<i>Definita e completa</i>
Caratteristiche generali del bene (intrinseche ed estrinseche).	<i>Di tipo civile/medio-basso</i>
Esposizione e soleggiamento.	<i>Accettabile</i>
Posizione di piano.	<i>Piano Terreno</i>
Potenzialità di frazionamento in unità minori ed indipendenti.	<i>Non possibile</i>

Inoltre le rilevazioni effettuate su siti immobiliari specifici, hanno potuto, sufficientemente, consentire l'applicazione del metodo valutativo: "Market Comparison Approach" – MCA – trattasi di una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili (a condizione che si rilevi, appunto, un numero sufficiente di transazioni e/o di offerte comparabili sul mercato immobiliare di riferimento) prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico/economiche e basandosi, quindi, sulla rilevazione dei dati immobiliari.

Il valore commerciale (€./mq.), ritenuto congruo e corretto relativamente all'immobile in esame, in funzione del suo attuale stato d'uso, della posizione all'interno del tessuto urbano di riferimento e delle considerazioni in precedenza formulate, è pari – prudenzialmente - ad **€./mq. 1.500,00**, importo questo sostanzialmente in linea con i parametri economici relativi ad immobili presenti in zona.

Per indicare tale valore prudenziale si è considerato anche l'attuale limitato grado di commerciabilità dell'immobile influenzato sia dalla modesta dimensione dello stesso (circa mq. 30), sia dai costi da sostenere, visto il suo attuale stato d'uso, per renderlo utilizzabile.

Il valore ritenuto congruo (**€./mq. 1.500,00**), in linea di massima, trova riscontro anche nelle offerte immobiliari presenti, all'attualità, nei siti di riferimento.

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare come l'immobile (uso commerciale) presenti caratteristiche tipologico/costruttive civili di tipo medio/basso, comunque sufficientemente in linea con le tipologie similari presenti sia nella stessa via Filarete, sia con quelle poste nelle immediate vicinanze (via di Torpignattara, via Ciro de Urbino ecc.).

È da considerare che un eventuale prolungarsi nel tempo delle trattative di vendita e/o di locazione potrebbe avere, per l'immobile in esame, un effetto di diminuzione del prezzo.

Grado di commerciabilità: **limitato**. Tempistiche di vendita: **medio/lunghe** (5 / 8 mesi circa).

A maggior conforto dei parametri valutativi sopraesposti, sono stati individuati, nella stessa via e/o nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare di cui alla presente relazione, vari altri immobili in vendita, sostanzialmente simili, per come verificabile dai siti immobiliari esaminati (*Immobiliare.it*), per tipologia e caratteristiche generali.

Di seguito viene riportato un dettaglio di tali unità immobiliari, che vuole essere unicamente una indicazione di massima dell'andamento dei prezzi in zona.

(VALORI ARROTONDATI)

N.	UBICAZIONE	COSTO (€.)	MQ.	€/MQ.	PIANO	W.C.	SITO
1	VIA FILIPPO RE	63.000,00	30	2.100,00	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
2	VIA AMEDEO CENCELLI, 68	60.000,00	34	1.750,00	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
3	VIA DEGLI ARVALI	52.000,00	60	870,00	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
4	LARGO PETTAZIONI	120.000,00	60	2.000,00	TERRENO	2	IMMOBILIARE.IT
5	VIA CIRO DA URBINO, 61	99.000,00	60	1.650,00	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
6	PIAZZA M. SANMICHELI	45.000,00	35	1.300,00	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT

VALORE MEDIO (€/MQ.) di trattativa	1.600,00
------------------------------------	-----------------

Si precisa che i valori in tabella non si riferiscono a transazioni di vendita effettuate ma a richieste della proprietà o delle Agenzia immobiliari; il valore effettivo di vendita, quasi sicuramente, è minore del prezzo proposto (orientativamente di un 5 - 10%) proprio per le dinamiche della contrattazione legate anche alle tempistiche di tali contrattazioni.

Inoltre, per questi immobili, ovviamente, non si è effettuato un accesso per verificare tutti i parametri che concorrono a formulare un corretto valore commerciale dell'immobile.

La variabilità di prezzo, fermo restando la regolarità edilizio/urbanistica, dipende in genere, per questa categoria immobiliare, soprattutto dalla ubicazione nel tessuto urbano di riferimento oltre che dalla consistenza, dall'esposizione e dallo stato d'uso.

Si sono considerati, per ulteriore verifica anche i parametri valutativi riportati dall' O.M.I. (2° semestre 2022) e dal Borsino Immobiliare (anno 2023).

PARAMETRI VALUTATIVI	VALORI MINIMI	VALORI MEDI	VALORI MASSIMI
IMMOBILI COMPARABILI	==	1.600,00	==
VALORI O.M.I. (codice D/1)	1.400,00	1.650,00	1.900,00
BORSINO IMMOBILIARE (2023)	1.817,00	2.267,00	2.716,00
VALORE MEDIO (ARROTONDATO)		1.800,00	
VALORE ritenuto prudenzialmente congruo		1.500,00	

VALUTAZIONE

In funzione di quanto sopra, si riporta la valutazione commerciale dell'immobile in esame secondo il criterio di stima "sintetico/comparativo" (importi arrotondati).

Immobile	Mq. (CONSISTENZA COMMERCIALE)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo (€.)
LOCALE COMMERCIALE	30	1.500,00	45.000,00
		Totale (valore arrotondato)	45.000,00



(FOTO INTERNA DEL LOCALE COMMERCIALE)

CRITERIO DI STIMA "A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO"

L'immobile presenta un *taglio* commerciale e risulta potenzialmente proponibile una sua locazione che, generando reddito, può consentire una valutazione dello stesso con il criterio di stima "a capitalizzazione di reddito".

Per individuare un corretto valore di locazione ad oggi, si sono acquisiti i dati provenienti dagli indicatori OMI (codice D/1 – 2° semestre 2022) e da quelli del Borsino Immobiliare (2023) oltre ad analizzare, su siti di riferimento (*IMMOBILIARE.IT*), immobili commerciali offerti in locazione presenti nel mercato immobiliare di riferimento e, sostanzialmente, confrontabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con l'immobile in esame.

Di seguito viene riportato un dettaglio di tali unità immobiliari, che vuole essere unicamente una indicazione di massima dell'andamento dei prezzi delle locazioni in zona.

(VALORI ARROTONDATI)

N.	UBICAZIONE	LOCAZIONE/MESE	MQ.	€/MQ./MESE	PIANO	W.C.	SITO
1	V. GAETANO ALESSI	500,00	35	14,29	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
2	V. FILARETE	700,00	65	10,76	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
3	V. F. BARACCA	550,00	40	13,75	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
4	V. TORPIGNATTARA	550,00	25	22,00	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
5	V. DEI QUINTILI	550,00	32	17,18	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT
6	V. TORPIGNATTARA	750,00	49	15,30	TERRENO	1	IMMOBILIARE.IT

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE / MESE

600,00

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE / €. /MQ./Mese

15,50

LOCAZIONE €. / MQ / MESE			
PARAMETRI VALUTATIVI	VALORI MINIMI	VALORI MEDI	VALORI MASSIMI
IMMOBILI COMPARABILI	==	15,50	==
VALORI O.M.I. (codice D/1)	8,80	10,80	12,80
BORSINO IMMOBILIARE (2023)	6,15	7,65	9,15
VALORE MEDIO (ARROTONDATO)		11,30	

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE - CRITERIO DI STIMA "CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"

In funzione di quanto sopra e delle considerazioni in precedenza espresse, si riporta la valutazione commerciale dell'immobile secondo il criterio di stima "a capitalizzazione del reddito" ed in funzione del parametro €. /Mq. /Mese ritenuto congruo in €. /Mq. /Mese 11,30.

- Locazione dell'immobile (€. /mese): €. 400,00 (VALORE PRUDENZIALE ARROTONDATO)
- Locazione dell'immobile (€. /anno): €. 4.800,00 (VALORE ARROTONDATO)
- Detrazione per vetustà ed oneri vari: - 20 %
- Tasso di capitalizzazione: 0,07

In base a quanto sopra, avremo, in valore arrotondato:

$$€. 4.800,00 - 20\% : 0,07 = \mathbf{€. 55.000,00.}$$

VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (IMPORTO MEDIATO / €.)

CRITERIO DI STIMA	VALORE
"SINTETICO/COMPARATIVO"	45.000,00
"CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"	55.000,00
<i>Sommano (valore arrotondato)</i>	<i>100.000,00</i>
Valore commerciale dell'immobile (mediato: €. 100.000,00 : 2)	50.000,00

In base a quanto sopra espresso, si ritiene che, ad oggi, il più probabile ed attendibile valore di mercato dell'immobile in esame, oggetto di pignoramento, sia pari ad **€. 50.000,00**, come sopra analiticamente dettagliato.

DETRAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 568 DEL CPC

La detrazione, ai sensi dell'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, effettuata per il **10 %** rispetto al valore commerciale individuato precedentemente, considera, per l'immobile in esame, l'assenza della garanzia per eventuali vizi dei beni venduti.

Valore commerciale dell'immobile in esame al netto del deprezzamento del 10 %
(importo in valore arrotondato) = **€. 45.000,00** (€. 50.000,00 - 10 %)

RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

I valori in precedenza esposti per i tre lotti, nei quali è stato suddiviso il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, vengono di seguito riepilogati nel loro insieme.

Immobile	Valore commerciale	Valore commerciale al netto della detrazione / art. 568
APPARTAMENTO/BOX AUTO/CANTINA IN ROMA – VIA LUCIANO CONTI, 60	145.000,00	130.000,00
LOCALE COMMERCIALE IN ROMA – VIA CASTELFORTE, 30	70.000,00	60.000,00
LOCALE COMMERCIALE IN ROMA – VIA A.A. FILARETE, 191	50.000,00	45.000,00
Totale	265.000,00	235.000,00

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Rm1

AGGIORNATA AL: 10.05.2023

SUL CONTO DI: () e di ()

VISURE IPOTECARIE

IMMOBILI: ROMA

N.C.E.U.:

- CU fg. 668, n. 622, sub. 173
- CU fg. 668, n. 622, sub. 219
- CU fg. 668, n. 622, sub. 11
- CU fg. 642, n. 1216, sub. 1
- CU fg. 933, n. 480, sub. 1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DI “ ”:

Nota n. 831 – 11.01.2007

Ipoteca volontaria – Atto Notaio Paola Cardelli in data 09.01.07 rep. 19806/4545

Contro: ()

Nota n. 5580 – 04/03/2010

Ipoteca volontaria – Atto Notaio Claudio Togna in data 02.03.2010, rep. 16044/8237 –

Contro: ()

Nota n. 87356 – 18.12.2013

Ordinanza di sequestro conservativo – Atto del Tribunale di Roma rep. 55127 del 26.11.2013

Contro: ()

Nota n. 72441 – 30.07.2021

Pignoramento immobili – Atto del Tribunale rep. 16076 del 24.06.2021 –

Contro: ()

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI:

Nota n. 831 – 11.01.2007

Ipoteca volontaria – Atto Notaio Paola Cardelli in data 09.01.07 rep. 19806/4545

Immobili:

- ✓ **CU fg. 642, n. 1216, sub. 1**

Annotazione n. 17078 – 27/7/09

Restrizione di beni a margine dell'iscrizione n. 25481 del 2007

Atto Notaio Claudio Togna rep. 15414 del 15/4/09

Immobili:

- ✓ **CU fg. 668, n. 622, sub. 11.**
- ✓ **CU fg. 668, n. 622, sub. 173.**
- ✓ **CU fg. 668, n. 622, sub. 219.**

Nota n. 5580 – 04/03/2010

Ipoteca volontaria – Atto Notaio Claudio Togna in data 02.03.2010, rep. 16044/8237 –

Immobili:

- ✓ **CU fg. 668, n. 622, sub. 11.**
- ✓ **CU fg. 668, n. 622, sub. 173.**
- ✓ **CU fg. 668, n. 622, sub. 219.**

Nota n. 87356 – 18.12.2013

Ordinanza di sequestro conservativo – Atto del Tribunale di Roma rep. 55127 del 26.11.2013

Immobili:

- ✓ **CU fg. 642, n. 1216, sub. 1**
- ✓ **CU fg. 668, n. 622, sub. 11.**
- ✓ **CU fg. 668, n. 622, sub. 173.**
- ✓ **CU fg. 668, n. 622, sub. 219.**
- ✓ **CU fg. 933, n. 480, sub. 1.**

Nota n. 22083 – 09/11/2016

Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Roma rep. 50009 del 18/7/2016.

Immobili:

- ✓ **CU fg. 642, n. 1216, sub. 1**

1. Annotazione n. 5365 del 29/04/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 6812 del 04/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 12721 del 06/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 12725 del 06/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 10390 del 05/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Nota n. 41705 - 30/05/2017

Pignoramento immobili – Atto rep. 18832 del 07/04/2017 Ufficiale Giudiziario -

Immobili:

- ✓ **CU fg. 642, n. 1216, sub. 1**

Nota n. 22669 - 21/03/2019

Pignoramento immobili – Atto del 16/01/2019 Ufficiale Giudiziario repertorio 2408 -

Immobili:

- ✓ **CU fg. 642, n. 1216, sub. 1**

Nota n. 72441 – 30.07.2021

Pignoramento immobili – Atto del Tribunale rep. 16076 del 24.06.2021 – Immobili.

- ✓ CU fg. 642, n. 1216, sub. 1
- ✓ CU fg. 668, n. 622, sub. 11.
- ✓ CU fg. 668, n. 622, sub. 173.
- ✓ CU fg. 933, n. 480, sub. 1.

Visure eseguite a carico di:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. CU fg. 668, n. 622, sub. 173
4. CU fg. 668, n. 622, sub. 219
5. CU fg. 668, n. 622, sub. 11
6. CU fg. 642, n. 1216, sub. 1
7. CU fg. 933, n. 480, sub. 1

Non sono state consultate le formalità, né sono stati visionati i nominativi dei danti causa dei signori [redacted] e [redacted].

ULTERIORI CONSIDERAZIONI

Relativamente alle tre unità immobiliari, ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e rilevato, riportato e descritto nel presente elaborato peritale sarà da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, saranno a carico dell'aggiudicatario anche tutti gli oneri e costi che dovessero essere sostenuti per il conseguimento dei titoli abilitativi (se necessari) per la regolarizzazione e/o le rimozioni con il ripristino nello stato quo ante legittimato e/o assentito, nonché le eventuali variazioni catastali.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima (composta da n. 49 pagine) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente ai relativi allegati; tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.; resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni se richieste dal GE.

Roma, 18.05.2023

L'Esperto Stimatore
Arch. Sandro PANDOLFI

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza.
- ✓ Visure catastali storiche.
- ✓ Planimetrie catastali.
- ✓ Titoli Autorizzativi.

