

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romoli Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2017 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:

Partita IVA:

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	6
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	6
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	8
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	8
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	13
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	15
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	16
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	16

Precisazioni	16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	17
Patti	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	17
Parti Comuni	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	20
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	20
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	20
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	22
Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	24

Normativa urbanistica.....	25
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1.....	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1.....	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1.....	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Beni non lottizzati	33
Riserve e particolarità da segnalare.....	33
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2017 del R.G.E.....	36
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.012.320,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1.....	38
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	38
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T.....	39

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 13/04/2022, il sottoscritto Arch. Romoli Giulio, con studio in via Laurentina 3n - 00142 - Roma (RM), email giulio@studioromoli.eu, PEC giulio.romoli@pec.archrm.it, Tel. 3403753541, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°54'55.8"N 12°33'51.0"E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T (Coord. Geografiche: 41°54'55.8"N 12°33'51.0"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T (Coord. Geografiche: 41°54'55.8"N 12°33'51.0"E)
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T (Coord. Geografiche: 41°54'55.8"N 12°33'51.0"E)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T (Coord. Geografiche: 41°54'55.8"N 12°33'51.0"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

Autorimessa interrata di 2440 mq al piano seminterrato di un piazzale con accesso da via di Grotta di Gregna 25a, nel quartiere "Colli Aniene", periferia EST del Comune di Roma. Distinto al Catasto Fabbricati al Fg 608 Part 1163 Sub 505 (ex sub 504).

Tra la metro S. Maria del Soccorso ed il viale Palmiro Togliatti, la mobilità principale è assicurata dalla Metro linea B e dai mezzi di trasporto su gomma.

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

Date le caratteristiche strumentali dell'immobile e la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.

Immobile realizzato ex L. 122/89.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Magazzino, 640 mq, per cui risulta pendente domanda di condono per cambio di destinazione d'uso a locale commerciale, al piano terra di un piazzale con accesso da via di Grotta di Gregna 25a, nel quartiere "Colli Aniene", periferia EST del Comune di Roma. Distinto al Catasto Fabbricati al Fg 608 Part 1163 Sub 503.

Tra la metro S. Maria del Soccorso ed il viale Palmiro Togliatti, la mobilità principale è assicurata dalla Metro linea B e dai mezzi di trasporto su gomma.

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

Date le caratteristiche strumentali dell'immobile e la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Terreno di 4010 mq adibito a piazzale con accesso da via di Grotta di Gregna 25a, nel quartiere "Colli Aniene", periferia EST del Comune di Roma. Distinto in parte al Catasto Terreni al Fg 608 Part 337 ed in parte al Catasto Fabbricati al Fg 608 Part 1163.

Tra la metro S. Maria del Soccorso ed il viale Palmiro Togliatti, la mobilità principale è assicurata dalla Metro linea B e dai mezzi di trasporto su gomma.

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

Date le caratteristiche strumentali dell'immobile e la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.

In parte copertura di un immobile realizzato ex L. 122/89.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Bene non più esistente sul lotto e non facilmente ricostruibile.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Bene non più esistente sul lotto e non facilmente ricostruibile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)

L'immobile è stato edificato dalla società esecutata su terreno di sua proprietà in virtù di atto di compravendita del Notaio Giovanni Carlo Gamberale del 14/05/1992 rep. n. 74393, fascicolo 11021, trascritto a Roma il 25/05/1992 al n. 26061 reg. part. (All. 01) e successivo atto di rettifica Notaio Giovanni Carlo Gamberale del 16/02/2004 rep. n. 129414, fascicolo 8430, trascritto a Roma 1 il 23/09/2005 ai n. 127589 reg. gen e 75975 reg. part. (All. 13).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)



L'immobile è stato edificato dalla società esecutata su terreno di sua proprietà in virtù di atto di compravendita del Notaio Giovanni Carlo Gamberale del 14/05/1992 rep. n. 74393, fascicolo 11021, trascritto a Roma il 25/05/1992 al n. 26061 reg. part. (All. 01) e successivo atto di rettifica Notaio Giovanni Carlo Gamberale del 16/02/2004 rep. n. 129414, fascicolo 8430, trascritto a Roma 1 il 23/09/2005 ai n. 127589 reg. gen e 75975 reg. part. (All. 13).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)

L'immobile è stato edificato dalla società esecutata su terreno di sua proprietà in virtù di atto di compravendita del Notaio Giovanni Carlo Gamberale del 14/05/1992 rep. n. 74393, fascicolo 11021, trascritto a Roma il 25/05/1992 al n. 26061 reg. part. (All. 01) e successivo atto di rettifica Notaio Giovanni Carlo Gamberale del 16/02/2004 rep. n. 129414, fascicolo 8430, trascritto a Roma 1 il 23/09/2005 ai n. 127589 reg. gen e 75975 reg. part. (All. 13).

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

L'autorimessa confina a NORD con altra proprietà Fg. 608 Part. 144 e 336, ad EST con altra proprietà Fg. 608 Part. 1267, 1001 e 986, a SUD con altra proprietà Fg. 608 Part. 910, 1046 e 1045, ad OVEST con via di Grotta di Gregna (All. 02).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

L'autorimessa confina a NORD con distacco verso altra proprietà Fg. 608 Part. 144 e 336, ad EST con distacco verso altra proprietà Fg. 608 Part. 1267, 1001 e 986, a SUD con distacco verso altra proprietà Fg. 608 Part. 910, 1046 e 1045, ad OVEST con bene comune non censibile Fg. 608 Part. 1163 Sub 501 (All. 02 e 21).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Il terreno confina a NORD con distacco verso altra proprietà Fg. 608 Part. 144 e 336, ad EST con distacco verso altra proprietà Fg. 608 Part. 1267, 1001 e 986, a SUD con distacco verso altra proprietà Fg. 608 Part. 910, 1046 e 1045, ad OVEST con via di Grotta di Gregna (All. 02 e 21).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	2900,00 mq	3400,00 mq	0,59706	2030,00 mq	6,30 m	S1
Magazzino	630,00 mq	640,00 mq	0,25	160,00 mq	4,50 m	T
Area scoperta	4010,00 mq	4010,00 mq	0,1	401,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2591,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2591,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura in quanto accessibile da una sola rampa. E' però possibile un frazionamento in posti auto o box singoli, previa pratica edilizia.

Lo scrivente ritiene di formare un lotto unico formato dai beni n. 1, 2 e 3 con la seguente consistenza determinata come da allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATOIMMOBILIARE":

- bene n. 1, non essendo nello stesso bene definiti i posti auto e che la consistenza degli stessi possa essere computata, ai soli fini della stima, nel modo che segue. Superficie netta mq. 2900,00 a detrarre gli spazi di manovra nella misura del 30%. avremo mq. 2900,00 - mq. 870,00 = mq. 2.030,00;
 - bene n. 2, magazzino mq 640,00 come da superficie oggetto di concessione edilizia in sanatoria, omogeneizzata con un coefficiente di 0,25, per un totale di mq 160,00;
 - bene n. 3, area scoperta 4010 omogeneizzata con un coefficiente di 0,1, per un totale di 401,00.
- Per un totale di 2030 + 160 + 401 = mq 2.591,00.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	640,00 mq	640,00 mq	0,25	160,00 mq	4,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene potrebbe essere divisibile, previa pratica edilizia, in quanto già suddiviso in quattro partizioni.

Il bene 2, pur avendo identificativo catastale indipendente, ai fini del calcolo della consistenza, sarà accorpato al bene principale per ottenere una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare. La superficie è stata omogeneizzata con un coefficiente di 0,25, in quanto pertinenza non direttamente comunicante con il bene 1, come da allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardino	4010,00 mq	4010,00 mq	0,1	401,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				401,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				401,00 mq		

Il terreno è composto da due particelle catastali di cui una, Fg 608 Part 1163 Sub 501, bene comune non censibile di accesso ai beni numero 1 e 2. La destinazione prevalente di entrambe le particelle, prevista da atto d'obbligo edilizio (All. 16), è quella di giardino pensile.

Il bene 3, pur avendo identificativi catastali indipendenti, ai fini del calcolo della consistenza, sarà accorpato al bene principale per ottenere una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare. La superficie è stata omogeneizzata con un coefficiente di 0,1, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali, come da allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/2011 al 12/07/2012	Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 608, Part. 1163, Sub. 504, Zc. 5 Categoria D7

		Rendita € 22.400,00 Piano S1
Dal 12/07/2012 al 06/12/2016 Proprietario per 1/1		Catasto Fabbricati Fg. 608, Part. 1163, Sub. 504, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 39.200,00 Piano S1
Dal 06/12/2016 al 04/12/2017 Proprietario per 1/1		Catasto Fabbricati Fg. 608, Part. 1163, Sub. 505, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 1000 mq Superficie catastale 1124 mq Rendita € 5.267,86 Piano S1
Dal 04/12/2017 al 12/07/2022 Proprietario per 1/1		Catasto Fabbricati Fg. 608, Part. 1163, Sub. 505, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 39.400,00 Piano S1

Il bene oggetto di pignoramento è incluso nel foglio catastale 608, particella 1163 (All. 02).

Si tratta di un locale autorimessa, sito in Roma, via di Grotta di Gregna 25a 00155 - Roma (RM), piano S1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 608, particella 1163, subalterno 505 (ex 504, modifica identificativo catastale avvenuta in fase di notifica del pignoramento ma bene identificabile inequivocabilmente), zona censuaria 5, categoria D/8, rendita € 39.400,00 (All.03).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/2002 al 25/06/2010 Proprietario per 1/1		Catasto Fabbricati Fg. 608, Part. 1163, Sub. 3, Zc. 5 Categoria C7 Cl.1, Cons. 613 m ² Rendita € 2.374,41 Piano T
Dal 25/06/2010 al 21/06/2011 Proprietario per 1/1		Catasto Fabbricati Fg. 608, Part. 1163, Sub. 503, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 11.088,00 Piano T
Dal 21/06/2011 al 12/07/2022 . Proprietario per 1/1		Catasto Fabbricati Fg. 608, Part. 1163, Sub. 503, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 18.930,00 Piano T

Il bene oggetto di pignoramento è incluso nel foglio catastale 608, particella 1163 (All. 02).

Si tratta di un locale commerciale ad uso deposito, catastalmente D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, sito in Roma, via di Grotta di Gregna 25a 00155 - Roma (RM), piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 608, particella 1163, subalterno 503 (ex 3), zona censuaria 5, categoria

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/2002 al 25/06/2010 ; Proprietario per 1/1		Catasto Fabbricati Sez. ,,,, Fg. 608, Part. 1163, Sub. 1 Categoria E Superficie catastale ,,,, mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 11/09/2002 al 12/07/2022 ; Proprietario per 1/1		Catasto Terreni Fg. 608, Part. 337 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 40 Reddito dominicale € 3,91 Reddito agrario € 1,27
Dal 25/06/2010 al 12/07/2022 Proprietario per 1/1		Catasto Fabbricati Fg. 608, Part. 1163, Sub. 501 Categoria E Rendita € 0,00 Piano T

Il bene oggetto di pignoramento è incluso nel foglio catastale 608, particella 1163, l'ente urbano, e particella 337 il terreno agricolo (All. 02 e 28).

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1163	505	5	D8				39400 €	S1	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

608	94				Seminativ o irriguo	1	45 10 mq	125,89 €	40,76 €	
-----	----	--	--	--	------------------------	---	----------	----------	---------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'autorimessa, attualmente Sub 505 deriva dalla soppressione del precedente Sub 504 (All. 03).

L'attuale configurazione delle particelle 1163 e 1164 deriva dalla soppressione della precedente Part 94 (All. 04).

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ma non allo stato dei luoghi (All. 05).

Risulta una non conformità dell'area della zona di manovra, rispetto alla planimetria catastale in atti, ed un diverso posizionamento delle uscite di sicurezza rispetto al progetto originale.

Sarà necessaria una pratica di regolarizzazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1163	503	5	D8				28930 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il locale commerciale ad uso deposito, catastalmente D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, deriva dalla soppressione del precedente Sub 3 (All. 22).

L'attuale configurazione delle particelle 1163 e 1164 deriva dalla soppressione della precedente Part 94 (All. 04).

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli

intestatari ma non allo stato dei luoghi (All. 23).

Risulta una non conformità degli spazi interni in quanto risulta chiusa una porta nel lato SUD.
Sarà necessaria una pratica di regolarizzazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1163	501		E				0 €	T	

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
608	337				Seminativo irriguo	1	1 40 mq	3,91 €	1,27 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene oggetto di pignoramento è incluso nel foglio catastale 608, particelle 1163, Sub 501, l'ente urbano, e part 337 il terreno agricolo (All. 02 e 28). Il sub 501 risulta Bene Comune non censibile ai Sub 502, 503 e 505 tutti oggetto di pignoramento.

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ma non allo stato dei luoghi (All. 29).

Il bene risulta oggi un piazzale carrabile mentre la sua destinazione, dall'ultimo titolo edilizio e relativo atto d'obbligo del 2007 (All. 15 e 16), è quella di giardino pensile, mai realizzato.

I beni verranno considerati insieme in quanto, oltre che uniti di fatto nella realtà, la somma delle loro superfici risulta essere alla base dei calcoli per il rilascio della Concessione edilizia che ha generato il bene n. 1.

Si rileva che la part. 337 risulti ancora al catasto terreni e non come ente urbano al catasto fabbricati pertanto

dovrà essere regolarizzata (All. 02 e 29).

Si è altresì verificato l'errato posizionamento della recinzione di confine rispetto alle effettive risultanze catastali. Sarà pertanto necessario procedere alla verifica e ripristino dei legittimi confini di proprietà.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1164		5	A10	2	6,5 vani	76 mq	3910,87 €	T	

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1163	502	5	A4	3	1,5 vani	Totale: 34 m ² Totale: es cluse aree scoperte 34 m ² mq	224,66 €	T	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

Al momento del sopralluogo del 15/07/2022, l'immobile risultava utilizzato dalla . in forza di contratto di locazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Al momento del sopralluogo del 15/07/2022, l'immobile risultava nelle disponibilità della società esecutata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Al momento del sopralluogo del 15/07/2022, l'immobile risultava nelle disponibilità della società esecutata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Il bene può essere considerato in mediocre stato di conservazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

Le parti comuni sono limitate al piazzale di accesso, oggi part. 337 e part. 1163 sub 501, bene comune non censibile, oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Le parti comuni sono limitate al piazzale di accesso, oggi part. 337 e part. 1163 sub 501, bene comune non censibile, oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Le parti comuni sono limitate al piazzale di accesso, oggi part. 337 e part. 1163 sub 501, bene comune non censibile, oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

Per l'intero compendio risulta di fatto un passaggio obbligato attraverso la part. 337, oggetto dello stesso pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Per l'intero compendio risulta di fatto un passaggio obbligato attraverso la part. 337, oggetto dello stesso pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Per l'intero compendio risulta di fatto un passaggio obbligato attraverso la part. 337, oggetto dello stesso pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

L'area in cui si trova il bene oggetto di pignoramento è un piazzale su cui insiste un unico fabbricato in metallo leggero, con una rampa di accesso all'autorimessa interrata, in un quartiere prevalentemente residenziale (All. 06).

La struttura dell'autorimessa è in cemento armato a vista con un pavimento industriale (All. 07).

Per la copertura era previsto da progetto un giardino pensile, ad oggi non realizzato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

L'area in cui si trova il bene oggetto di pignoramento è un piazzale su cui insiste un unico fabbricato in metallo leggero, con una rampa di accesso all'autorimessa interrata, in un quartiere prevalentemente residenziale (All. 06).

La struttura dell'edificio è in metallo leggero, privo di infissi e pavimentazione (All. 24).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

L'area in cui si trova il bene oggetto di pignoramento è un piazzale asfaltato su cui insiste un unico fabbricato in metallo leggero (bene n. 2), con una rampa di accesso all'autorimessa interrata (bene n. 1), in un quartiere prevalentemente residenziale (All. 06 e 24).

Per lo stesso piazzale era previsto da progetto un giardino pensile, ad oggi non realizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/11/2016
- Scadenza contratto: 31/10/2028
- Scadenza disdetta: 30/04/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Al momento del sopralluogo del 15/07/2022, l'immobile risultava utilizzato dalla in forza di contratto di locazione del 01/11/2016, antecedente il pignoramento, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 08/11/2016 (All. 08).

Si precisa che l'importo del canone stabilito contrattualmente non risulta allineato con il valore commerciale degli affitti nel segmento di mercato cui l'immobile appartiene.

Tanto si segnala ai fini della valutazione di cui all'art. 2923 co. 3 CC.

Secondo i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (All. 32), il canone di locazione congruo da corrispondere per un immobile con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche risulterebbe compreso tra 4,8 e 6,8 €/mq mensili per una media di 5,8 €/mq mensili da moltiplicare per la consistenza netta di 2.900 mq. Infatti, non essendo nello stesso bene definiti i posti auto, la consistenza degli stessi possa essere computata nel modo che segue: superficie netta mq. 2900,00 a detrarre gli spazi di manovra nella misura del 30%. avremo mq. 2900,00 - mq. 870,00 = mq. 2.030,00.

Risulterebbe quindi un valore medio pari approssimativamente a circa € 2.030 x 5,8 = 11.774 €/mensili, pertanto definibile "canone vile" ex art. 2923 CC.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Al momento del sopralluogo del 15/07/2022, l'immobile risultava nelle disponibilità della società esecutata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Al momento del sopralluogo del 15/07/2022, l'immobile risultava nelle disponibilità della società esecutata.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1992 al 15/07/2022		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Carlo Gamberale	14/05/1992	74393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La società esecutata risulta proprietaria dell'intera area oggetto di pignoramento in forza di atto di compravendita del 14/05/1992 rep. 74393, racc. 11021, notaio #Giovanni Carlo Gamberale (All. 01) e successivo atto di rettifica Notaio Giovanni Carlo Gamberale del 16/02/2004 rep. n. 129414, fascicolo 8430, trascritto a Roma 1 il 23/09/2005 ai n. 127589 reg. gen e 75975 reg. part. (All. 13).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1992 al 15/07/2022		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Carlo Gamberale	14/05/1992	74393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La società esecutata risulta proprietaria dell'intera area oggetto di pignoramento in forza di atto di compravendita del 14/05/1992 rep. 74393, racc. 11021, notaio #Giovanni Carlo Gamberale (All. 01) e successivo atto di rettifica Notaio Giovanni Carlo Gamberale del 16/02/2004 rep. n. 129414, fascicolo 8430, trascritto a Roma 1 il 23/09/2005 ai n. 127589 reg. gen e 75975 reg. part. (All. 13).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1992 al 15/07/2022		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Carlo Gamberale	14/05/1992	74393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La società esecutata risulta proprietaria dell'intera area oggetto di pignoramento in forza di atto di compravendita del 14/05/1992 rep. 74393, racc. 11021, notaio #Giovanni Carlo Gamberale (All. 01) e successivo atto di rettifica Notaio Giovanni Carlo Gamberale del 16/02/2004 rep. n. 129414, fascicolo 8430, trascritto a Roma 1 il 23/09/2005 ai n. 127589 reg. gen e 75975 reg. part. (All. 13).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 25/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 12/09/2008
Reg. gen. 119369 - Reg. part. 22221
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 31/01/2017
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7119
Quota: 1/1
A favore di Contro
Formalità a carico della procedura

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 25/07/2023 (All. 09).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 25/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 12/09/2008
Reg. gen. 119369 - Reg. part. 22221
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 31/01/2017
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7119
Quota: 1/1
A favore di Contro

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 25/07/2023 (All. 09).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 25/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 12/09/2008
Reg. gen. 119369 - Reg. part. 22221
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 31/01/2017
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7119
Quota: 1/1

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 25/07/2023 (All. 09).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in viale di Grotta di Gregna 25a, 00155 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 11 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.11 (1:10.000): Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale;
 - Rete Ecologica 4.06, foglio VI: Verde della Città Consolidata, da Ristrutturare, della Trasformazione, dei Progetti Strutturanti, del Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture;
 - Carta per la qualità G1.11, foglio 11: Nessuna prescrizione;
 - PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021:
- Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
Tav B.24: Aree Urbanizzate del PTPR.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in viale di Grotta di Gregna 25a, 00155 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 11 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.11 (1:10.000): Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale;
 - Rete Ecologica 4.06, foglio VI: Verde della Città Consolidata, da Ristrutturare, della Trasformazione, dei Progetti Strutturanti, del Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture;
 - Carta per la qualità G1.11, foglio 11: Nessuna prescrizione;
 - PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021:
- Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
Tav B.24: Aree Urbanizzate del PTPR.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in viale di Grotta di Gregna 25a, 00155 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 11 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.11 (1:10.000): Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale;
- Rete Ecologica 4.06, foglio VI: Verde della Città Consolidata, da Ristrutturare, della Trasformazione, dei Progetti Strutturanti, del Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture;

- Carta per la qualità G1.11, foglio 11: Nessuna prescrizione;
- PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021;
- Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tav B.24: Aree Urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

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

L'immobile è stato edificato in forza di Concessione edilizia 52c del 10/01/2003 (All. 10), ex L. 122/89 "Tognoli", con relativo progetto prot. n. 63574 del 10/10/2002 (All. 11) in seguito alla domanda del 10/08/2000 prot. 48667, e relativo atto d'obbligo edilizio del 07/11/2002 a rogito notaio Giovanni Carlo Gamberale, rep. 12584 fascicolo 17387 (All. 12) e successivo atto di rettifica dello stesso notaio Giovanni Carlo Gamberale del 26/02/2004, rep. 129414 fascicolo 18430 (All. 13) in cui venivano precisate le particelle catastali per la definizione del lotto al fine del calcolo della cubatura assentibile. Le particelle oggetto di calcolo risultavano essere quindi la 94 (oggi 1163) e la 337.

Il giorno 11/10/2007 veniva rilasciato dal Comune di Roma il Permesso di Costruire in variante n. 844 (All. 14), relativo progetto prot. n. 39307 del 16/06/2005 (All. 15) e nuovo atto d'obbligo, sempre del notaio Giovanni Carlo Gamberale, del 02/08/2007 rep. 56081 fascicolo 20357 (All. 16).

Successivamente, sul piazzale soprastante l'autorimessa, venivano presentate una prima DIA prot. 15152 del 24/02/2011 (All. 17) ed una variante prot. n. 37833 del 12/05/2011 (All. 18) per la realizzazione di un giardino pensile, alcuni posti auto e una "tettoia non tamponata", oggi non esistenti, a copertura di due edifici preesistenti sul lotto, anch'essi non più esistenti.

La DIA prot. n. 37833 del 12/05/2011 (All. 18), costituisce quindi l'ultimo titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dall'analisi dell'ultimo titolo edilizio (All. 18), dell'ultimo atto d'obbligo (All. 16), e dello stato di fatto (All. 19) si nota una non corrispondenza. Risulta una non conformità dell'area della zona di manovra, rispetto alla planimetria catastale in atti ed all'ultimo titolo edilizio, ed un diverso posizionamento delle uscite di sicurezza. Per valutare se tali difformità avessero o meno ottenuto un titolo edilizio è stato effettuato un accesso agli atti presso gli uffici del Municipio VI (All. 20). Visto l'esito negativo della risposta tali difformità verranno considerate abusive e dovranno essere regolarizzate. Ai fini della vendita dovrà inoltre essere effettuato un frazionamento dell'intera area adibita a parcheggio in singoli box o posti auto.

Tutte le menzionate difformità dovranno essere regolarizzate tramite una pratica di SCIA per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

Il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario essendosene già tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

L'immobile è dotato di Certificato di prevenzione incendi prot. 58642 del 15/10/2020.

L'unità immobiliare, non presentando strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito ed essendo privo di impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno, non può considerarsi "edificio", come definito dall'art. 2 lett. a) del D.Lgs 192/05. Pertanto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non può essere redatto.

Viste le incongruenze descritte lo scrivente ritiene di dover detrarre dal prezzo di stima una cifra orientativa di € 10.000.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

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

L'immobile è stato edificato senza titolo edilizio come tettoia e poi sanato in forza di domanda di Condonò ex L. 724/1994 prot. n. 35717/002 del 25/02/1995 a cui ha fatto seguito Concessione in Sanatoria n. 286360 del 04/10/2002 (All. 25).

Successivamente è stata presentata un'ulteriore domanda di condono ex L. 326/2003 prot. n. 565303/03 del 02/12/2004 per tamponatura e cambio di destinazione d'uso da C/7 a locale commerciale per una superficie utile pari a mq. 640,00. Tale domanda risulta ancora in fase di definizione (All. 26).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dall'analisi dell'ultimo titolo edilizio, la planimetria catastale allegata all'ultima domanda di condono prot. n. 565303/0 del 02/12/2004 (All. 26), e lo stato di fatto (All. 27) si nota una non corrispondenza. Risulta una non conformità per diversa distribuzione degli spazi interni.

Per valutare se avesse o meno ottenuto un titolo edilizio è stato effettuato un accesso agli atti presso gli uffici del Municipio VI (All. 20). Visto l'esito negativo della risposta tale difformità verrà considerata abusiva e dovrà essere regolarizzata tramite una pratica di CILA per diversa distribuzione degli spazi interni.

Il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario essendosene già tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

L'unità immobiliare, non presentando strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito ed essendo privo di impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno, non può considerarsi "edificio", come definito dall'art. 2 lett. a) del D.Lgs 192/05. Pertanto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non può essere redatto.

Vista la non conformità del bene e l'incertezza derivante dalla pratica di condono ancora in fase di lavorazione, lo scrivente ritiene di dover detrarre dal prezzo di stima una cifra orientativa di € 15.000 non potendo escludersi che, in caso di esito negativo della domanda di condono 565303/0 del 02/12/2004 (All. 26), l'immobile dovrà essere ripristinato in conformità all'ultimo titolo edilizio, concessione in sanatoria n. 286360 del 04/10/2002 (All. 25).

Il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario essendosene già tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

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

Il piazzale, parte del quale risulta essere copertura del bene n. 1, è stato edificato in forza di Concessione edilizia 52c del 10/01/2003 (All. 10) con relativo progetto prot. n. 63574 del 10/10/2002 (All. 11), in seguito alla domanda del 10/08/2000 prot. 48667 e relativo atto d'obbligo edilizio del 07/11/2002 a rogito notaio Giovanni Carlo Gamberale, rep. 12584 fascicolo 17387 (All. 12) e successivo atto di rettifica dello stesso notaio Giovanni Carlo Gamberale del 26/02/2004, rep. 129414 fascicolo 18430 (All. 13), in cui venivano precisate le particelle catastali per la definizione del lotto, al fine del calcolo della cubatura assentibile. Le particelle oggetto di calcolo risultavano essere quindi la 94 (oggi 1163) e la 337.

Il giorno 11/10/2007 veniva rilasciato dal Comune di Roma il Permesso di Costruire in variante n. 844 (All. 14), relativo progetto prot. n. 39307 del 16/06/2005 (All. 15) e nuovo atto d'obbligo, sempre del notaio Giovanni Carlo Gamberale, del 02/08/2007 rep. 56081 fascicolo 20357 (All. 16), in cui la società costruttrice si impegna a realizzare un giardino pensile sulla struttura.

Successivamente, sul piazzale soprastante l'autorimessa, venivano presentate una prima DIA prot. 15152 del 24/02/2011 (All. 17) ed una variante prot. n. 37833 del 12/05/2011 (All. 18) per la realizzazione di un giardino pensile, alcuni posti auto e una "tettoia non tamponata", oggi non esistenti, a copertura di due edifici preesistenti sul lotto, anch'essi non più esistenti.

La DIA prot. n. 37833 del 12/05/2011 (All. 18), costituisce quindi l'ultimo titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dall'analisi dell'ultimo titolo edilizio (All. 18), dell'ultimo atto d'obbligo (All. 16), e dello stato di fatto (All. 30) si notano diverse incongruenze. Risulta un diverso posizionamento delle uscite di sicurezza dell'autorimessa sottostante, la presenza di una tettoia sul lato sud del lotto e la totale assenza delle opere relative al giardino pensile.

Per valutare se tali difformità avessero o meno ottenuto un titolo edilizio è stato effettuato un accesso agli atti presso gli uffici del Municipio VI (All. 20). Visto l'esito negativo della risposta tali difformità verranno considerate abusive e dovranno essere regolarizzate tramite una pratica di SCIA in accertamento di conformità.

Sul piazzale erano presenti due piccoli edifici, realizzati abusivamente ma legittimati da concessioni in sanatoria, n. 286359 del 04/10/2002 per il bene n. 4, e n. 345655 del 01/02/2011 per il bene n. 5, oggi non più esistenti.

Lo scrivente ritiene di non procedere alla valutazione neppure della cubatura dei suddetti beni oggetto di pignoramento, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 608 part. 1164 e Fg. 608 part. 1163 Sub 502 in quanto, benché legittimati dal punto di vista urbanistico edilizio, la loro ricostruzione oggi non è tecnicamente percorribile come meglio illustrato nella relazione strutturale allegata (All. 31).

La tettoia autorizzata dalla variante alla DIA del 2011 (All. 18) era stata realizzata difformemente a quanto

dichiarato e è crollata a Settembre del 2020 provocando alcuni danni sulla struttura sottostante, stimati in circa € 3.000, il tutto meglio descritto dalla relazione dell'ing. (All. 31).

Per la realizzazione del giardino pensile mai costruito, lo scrivente ritiene di poter stimare una cifra orientativa (fonte prezzario DEI per Tipologie Edilizie del 2019) pari ad € 200/mq, per una superficie di circa 1.500 mq, come risulta dai grafici del titolo edilizio, per un totale di circa € 300.000.

Si è altresì verificata l'irregolarità del posizionamento della recinzione di confine rispetto alle effettive risultanze catastali. Sarà pertanto necessario procedere al ripristino dei legittimi confini di proprietà, oltre al passaggio della part. 337 dal catasto terreni al catasto fabbricati come ente urbano, a cura e spese dell'aggiudicatario essendosene già tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

Viste le incongruenze descritte lo scrivente ritiene di dover detrarre dal prezzo di stima una cifra orientativa di € 310.000.

L'unità immobiliare, non presentando strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito ed essendo privo di impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno, non può considerarsi "edificio", come definito dall'art. 2 lett. a) del D.Lgs 192/05. Pertanto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non può essere redatto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

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

L'immobile non è parte di un condominio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

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

L'immobile non è parte di un condominio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

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

L'immobile non è parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerando che:

- il bene n. 1, da atto d'obbligo edilizio del 2007 (All. 16) ex L. 122/89, dovrà essere destinato ai "realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo";
- per il bene n. 2, un locale commerciale ad uso deposito, è tutt'ora pendente una domanda di condono ex L. 326/2003 n. 565303/03 per cambio di destinazione d'uso da C/7 a locale commerciale per una superficie utile pari a mq. 640,00;
- lo stesso bene n. 2 risulta avere la stessa categoria catastale D/8, Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- il bene n. 3, sub 501 e part. 337, risulta Bene Comune non censibile ai Sub 502, 503 e 505 tutti oggetto di pignoramento;

Lo scrivente ritiene di formare un lotto unico formato dai beni n. 1, 2 e 3, autorimessa, magazzino e piazzale comune ubicato a Roma (RM), via di Grotta di Gregna 25a.

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1
Autorimessa interrata di 2440 mq al piano seminterrato di un piazzale con accesso da via di Grotta di Gregna 25a, nel quartiere "Colli Aniene", periferia EST del Comune di Roma. Distinto al Catasto Fabbricati al Fg 608 Part 1163 Sub 505 (ex sub 504). Tra la metro S. Maria del Soccorso ed il viale Palmiro Togliatti, la mobilità principale è assicurata dalla Metro linea B e dai mezzi di trasporto su gomma.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 608, Part. 94, Qualità Seminativo irriguo al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1163, Sub. 505, Zc. 5, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.072.800,00
Considerando che:
 - il bene n. 1, da atto d'obbligo edilizio del 2007 (All. 16) ex L. 122/89, dovrà essere destinato ai "realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità (ovvero all'interno del territorio del Comune di Roma n.d.r.), con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo";
 - per il bene n. 2, un locale commerciale ad uso deposito, è tutt'ora pendente una domanda di condono ex L. 326/2003 n. 565303/03 per cambio di destinazione d'uso da C/7 a locale commerciale per una superficie utile pari a mq. 640,00;
 - lo stesso bene n. 2 risulta avere la stessa categoria catastale D/8, Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
 - il bene n. 3, sub 501 e part. 337, risulta Bene Comune non censibile ai Sub 502, 503 e 505 tutti oggetto di pignoramento;

Lo scrivente ritiene di formare un lotto unico formato dai beni n. 1, 2 e 3 con la seguente consistenza

determinata come da allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATOIMMOBILIARE":

- bene n. 1, non essendo nello stesso bene definiti i posti auto e che la consistenza degli stessi possa essere computata, ai soli fini della stima, nel modo che segue. Superficie netta mq. 2900,00 a detrarre gli spazi di manovra nella misura del 30%. avremo mq. 2900,00 - mq. 870,00 = mq. 2.030,00;
 - bene n. 2, magazzino mq 640,00 come da superficie oggetto di concessione edilizia in sanatoria, omogeneizzata con un coefficiente di 0,25, per un totale di mq 160,00;
 - bene n. 3, area scoperta 4010 omogeneizzata con un coefficiente di 0,1, per un totale di 401,00.
- Per un totale di 2030 + 160 + 401 = mq 2.591,00.

QUOTAZIONI PARAMETRICHE DI RIFERIMENTO: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale. Per la zona di interesse codice D61 - Periferica/COLLI ANIENE-VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), microzona 107, aggiornati al secondo semestre 2022 (All. 32), per l'autorimessa, accatastata in categoria D/8, fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, in buono stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 800 €/mq e 1.100 €/mq, per una media di 950 €/mq.

Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al secondo semestre del 2022, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 33) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: posti auto coperti nelle immediate vicinanze di "via Grotta di Gregna", stato manutentivo buono, valore medio circa 514,5 €/mq.

Il valore normale unitario di stima verrà quindi considerato come il valore normale unitario OMI arrotondato per difetto a 800 €/mq, per un valore complessivo quindi pari a mq 2.591,00 x 800 €/mq = 2.072.800,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T
Magazzino, 640 mq, per cui risulta pendente domanda di condono per cambio di destinazione d'uso a locale commerciale, al piano terra di un piazzale con accesso da via di Grotta di Gregna 25a, nel quartiere "Colli Aniene", periferia EST del Comune di Roma. Distinto al Catasto Fabbricati al Fg 608 Part 1163 Sub 503. Tra la metro S. Maria del Soccorso ed il viale Palmiro Togliatti, la mobilità principale è assicurata dalla Metro linea B e dai mezzi di trasporto su gomma.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1163, Sub. 503, Zc. 5, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T
Terreno di 4010 mq adibito a piazzale con accesso da via di Grotta di Gregna 25a, nel quartiere "Colli Aniene", periferia EST del Comune di Roma. Distinto in parte al Catasto Terreni al Fg 608 Part 337 ed in parte al Catasto Fabbricati al Fg 608 Part 1163. Tra la metro S. Maria del Soccorso ed il viale Palmiro Togliatti, la mobilità principale è assicurata dalla Metro linea B e dai mezzi di trasporto su gomma.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 608, Part. 337, Qualità Seminativo irriguo al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1163, Sub. 501, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1	2591,00 mq	800,00 €/mq	€ 2.072.800,00	100,00%	€ 2.072.800,00
Bene N° 2 - Magazzino Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	160,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 3 - Terreno Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T	401,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 2.072.800,00

Valore di stima: € 2.072.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	25,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	335000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 1.012.320,00

Gli immobili locati in genere scontano una riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene. Il borsino immobiliare fornisce un coefficiente per immobili locati ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale con contratti rinnovati con scadenza 6 anni pari a 0,70/0,80, media 0,75. Applicando tale coefficiente al valore determinato in perizia con il metodo comparativo, è possibile determinare il valore di mercato

$V_m = \text{Valore di stima } € 2072800,00 \times 0,75 = 1.554.600,00 \text{ €}$.

Dai capitoli sulla regolarità edilizia si evince come le spese per la regolarizzazione dei beni, e la realizzazione delle opere previste e mai realizzate, ammontino complessivamente a (bene 1 € 10.000 + bene 2 € 15.000 + bene 3 € 310.000) 335.000,00.

Considerando le incertezze derivanti dalla destinazione catastale del bene n. 2 e dalla domanda di condono ancora pendente, si ritiene di detrarre ulteriormente il 5% per mancanza di garanzia.

Considerando il mediocre stato conservativo del bene 2 lo scrivente ritiene di detrarre il 5% dal prezzo di stima.

Sottraendo tali cifre al valore iniziale si ottiene un valore finale di stima pari a € 2.072.800 - 0,25% - 335.000 - 5% - 5% = 1.012.320,00 €, arrotondabile prudenzialmente per difetto ad € 1.000.000,00.

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T
Bene non più esistente sul lotto e non facilmente ricostruibile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1164, Zc. 5, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T
Bene non più esistente sul lotto e non facilmente ricostruibile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1163, Sub. 502, Zc. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente ritiene di non procedere alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 608 part. 1164 e Fg. 608 part. 1163 Sub 502 in quanto, pur legittimati dal punto di vista urbanistico edilizio, ma non più esistenti sul lotto, la loro ricostruzione oggi non è tecnicamente percorribile.

Il tutto meglio evidenziato nella relazione strutturale allegata (All. 31).

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 03/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romoli Giulio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1
Autorimessa interrata di 2440 mq al piano seminterrato di un piazzale con accesso da via di Grotta di Gregna 25a, nel quartiere "Colli Aniene", periferia EST del Comune di Roma. Distinto al Catasto Fabbricati al Fg 608 Part 1163 Sub 505 (ex sub 504). Tra la metro S. Maria del Soccorso ed il viale Palmiro Togliatti, la mobilità principale è assicurata dalla Metro linea B e dai mezzi di trasporto su gomma.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 608, Part. 94, Qualità Seminativo irriguo al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1163, Sub. 505, Zc. 5, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in viale di Grotta di Gregna 25a, 00155 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 11 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.11 (1:10.000): Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale; - Rete Ecologica 4.06, foglio VI: Verde della Città Consolidata, da Ristrutturare, della Trasformazione, dei Progetti Strutturanti, del Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture; - Carta per la qualità G1.11, foglio 11: Nessuna prescrizione; - PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021: Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav B.24: Aree Urbanizzate del PTPR.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T
Magazzino, 640 mq, per cui risulta pendente domanda di condono per cambio di destinazione d'uso a locale commerciale, al piano terra di un piazzale con accesso da via di Grotta di Gregna 25a, nel quartiere "Colli Aniene", periferia EST del Comune di Roma. Distinto al Catasto Fabbricati al Fg 608 Part 1163 Sub 503. Tra la metro S. Maria del Soccorso ed il viale Palmiro Togliatti, la mobilità principale è assicurata dalla Metro linea B e dai mezzi di trasporto su gomma.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1163, Sub. 503, Zc. 5, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in viale di Grotta di Gregna 25a, 00155 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 11 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.11 (1:10.000): Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale; - Rete Ecologica 4.06, foglio VI: Verde della Città Consolidata, da Ristrutturare, della Trasformazione, dei Progetti Strutturanti, del Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture; - Carta per la qualità G1.11, foglio 11: Nessuna prescrizione; - PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021: Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav B.24: Aree Urbanizzate del PTPR.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T
Terreno di 4010 mq adibito a piazzale con accesso da via di Grotta di Gregna 25a, nel quartiere "Colli Aniene", periferia EST del Comune di Roma. Distinto in parte al Catasto Terreni al Fg 608 Part 337 ed in parte al Catasto Fabbricati al Fg 608 Part 1163. Tra la metro S. Maria del Soccorso ed il viale Palmiro Togliatti, la mobilità principale è assicurata dalla Metro linea B e dai mezzi di trasporto su gomma.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 608, Part. 337, Qualità Seminativo irriguo al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1163, Sub. 501, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile

oggetto di pignoramento, sito in viale di Grotta di Gregna 25a, 00155 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 11 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.11 (1:10.000): Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale; - Rete Ecologica 4.06, foglio VI: Verde della Città Consolidata, da Ristrutturare, della Trasformazione, dei Progetti Strutturanti, del Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture; - Carta per la qualità G1.11, foglio 11: Nessuna prescrizione; - PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021: Tav A.24: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav B.24: Aree Urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 1.012.320,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.012.320,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 608, Part. 94, Qualità Seminativo irriguo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1163, Sub. 505, Zc. 5, Categoria D8	Superficie	2591,00 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Autorimessa interrata di 2440 mq al piano seminterrato di un piazzale con accesso da via di Grotta di Gregna 25a, nel quartiere "Colli Aniene", periferia EST del Comune di Roma. Distinto al Catasto Fabbricati al Fg 608 Part 1163 Sub 505 (ex sub 504). Tra la metro S. Maria del Soccorso ed il viale Palmiro Togliatti, la mobilità principale è assicurata dalla Metro linea B e dai mezzi di trasporto su gomma.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1163, Sub. 503, Zc. 5, Categoria D8	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Magazzino, 640 mq, per cui risulta pendente domanda di condono per cambio di destinazione d'uso a locale commerciale, al piano terra di un piazzale con accesso da via di Grotta di Gregna 25a, nel quartiere "Colli Aniene", periferia EST del Comune di Roma. Distinto al Catasto Fabbricati al Fg 608 Part 1163 Sub 503. Tra la metro S. Maria del Soccorso ed il viale Palmiro Togliatti, la mobilità principale è assicurata dalla Metro linea B e dai mezzi di trasporto su gomma.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del 15/07/2022, l'immobile risultava nelle disponibilità della società esecutata.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - via di Grotta di Gregna 25a, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 608, Part. 337, Qualità Seminativo irriguo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1163, Sub. 501, Categoria E	Superficie	401,00 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Terreno di 4010 mq adibito a piazzale con accesso da via di Grotta di Gregna 25a, nel quartiere "Colli Aniene", periferia EST del Comune di Roma. Distinto in parte al Catasto Terreni al Fg 608 Part 337 ed in parte al Catasto Fabbricati al Fg 608 Part 1163. Tra la metro S. Maria del Soccorso ed il viale Palmiro Togliatti, la mobilità principale è assicurata dalla Metro linea B e dai mezzi di trasporto su gomma.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del 15/07/2022, l'immobile risultava nelle disponibilità della società esecutata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 12/09/2008
Reg. gen. 119369 - Reg. part. 22221
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 31/01/2017
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7119
Quota: 1/1
A favore di Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 12/09/2008
Reg. gen. 119369 - Reg. part. 22221
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 31/01/2017
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7119
Quota: 1/1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA 25A, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 12/09/2008
Reg. gen. 119369 - Reg. part. 22221
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 31/01/2017
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7119
Quota: 1/1
A favore di Contro