

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **124/2023** del R.G.E.Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Bianca FERRAMOSCA**Perizia dell'Esperto Stimatore - ex art. 568 c.p.c. - *Architetto Sandro PANDOLFI*" / " **SRL**(EDIFICIO DI CUI LE PORZIONI IMMOBILIARI PIGNORATE SONO PARTE - DA *GOOGLE MAPS*)**NUMERO 14 LOTTI**

N. 12 box auto, in Roma - piano S1 - viale di Tor di Quinto, 21.

N. 2 locali commerciali, in Roma - piano T/S1 - viale di Tor di Quinto, 23/A - 23/C.



INCARICO / CONSIDERAZIONI GENERALI	3
INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO URBANO DI RIFERIMENTO (MAPPE/AEROFOTO)	4
PREMESSA	5
DESCRIZIONE	5
ELABORATO PLANIMETRICO/UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	7
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ARTICOLO 567 C.P.C.	8
FORMAZIONE DEI LOTTI	8
TITOLARITA'	8
CRONISTORIA DATI CATASTALI / PROVENIENZE VENTENNALI	10
CONFINI	10
CONSISTENZA	11
DATI CATASTALI / CONSIDERAZIONI IN MERITO	12
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO	12
PATTI / CONTRATTI DI LOCAZIONE	14
STATO CONSERVATIVO	16
PARTI COMUNI	16
SERVITU' / CENSO / LIVELLO / USI CIVICI	17
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	17
STATO DI OCCUPAZIONE	18
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	18
NORMATIVA URBANISTICA	21
REGOLARITA' EDILIZIA	22
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE / DICHIARAZIONI O MENO DI CONFORMITA'	23
VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	23
RISERVE E/O PARTICOLARITA' DA SEGNALARE	23
FORMAZIONE DEI LOTTI	23
STIMA	25
DETRAZIONE AI SENSI DELL'ART. 568 CPC	33
ULTERIORI CONSIDERAZIONI	34
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	34
SCHEMA RIASSUNTIVO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 124 / 2023 DEL R.G.E.	38
FOTO ESTERNE ED INTERNE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	40



In data 17.06.2024 il sottoscritto, Architetto Sandro Pandolfi, con studio professionale in Roma - via Canzone del Piave, 51 - email : s.pandolfi@libero.it - pec : s.pandolfi@pec.archrm.it - telefono : 06.5191336 - fax : 06.5191336 - mobile : ***** -, accettava telematicamente, prestando il giuramento di rito, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., relativamente alla procedura n. 124/2023.

Incarico del 13.11.2023 a firma del G.E. Dott.ssa Bianca FERRAMOSCA ricevuto dal sottoscritto in data 14.06.2024 come da notifica di cancelleria, in pari data, tramite pec.

Sono stati effettuati, unitamente al Custode Giudiziario - Avvocato Giulia NICOLAIS -, tre accessi agli immobili oggetto di pignoramento rispettivamente in data 17.07.2024 / 11.09.2024 ed in data 16.09.2024.

Non è stato possibile concentrare la verifica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento in un unico accesso, sia per il numero degli immobili da visionare (*complessivamente 14 unità immobiliari*) sia per impegni personali dei vari locatari dei box auto.

I sopralluoghi hanno consentito, tra l'altro, di verificare la sostanziale conformità alla planimetria catastale presente in atti degli immobili oggetto di pignoramento (*vedere a tale proposito il paragrafo della presente relazione relativo alla regolarità edilizio/urbanistica degli immobili pignorati*).

In data 12.11.2024 il sottoscritto Esperto Stimatore ha inviato alle parti la "bozza" della relazione tecnico/estimativa, dando tempo fino al 20.11.2024 per presentare richiesta di chiarimenti e/o effettuare osservazioni alla stessa relazione.

In data 20.11.2024 l'Avvocato Anna Di Loreto (legale della ***** SRL) ha inviato, tramite pec - le proprie osservazioni a quanto riportato nella "bozza" di perizia trasmessa; osservazioni che sono state recepite, analizzate e valutate, tenendole, pertanto, in debito conto nella redazione della presente perizia tecnico/estimativa, da ritenersi definitiva.

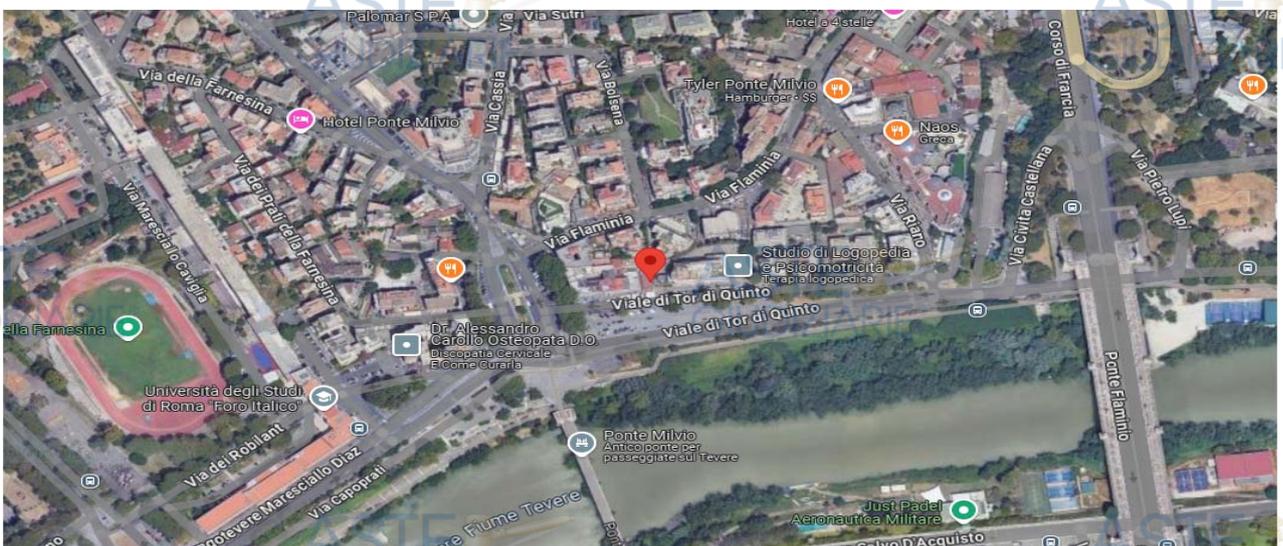
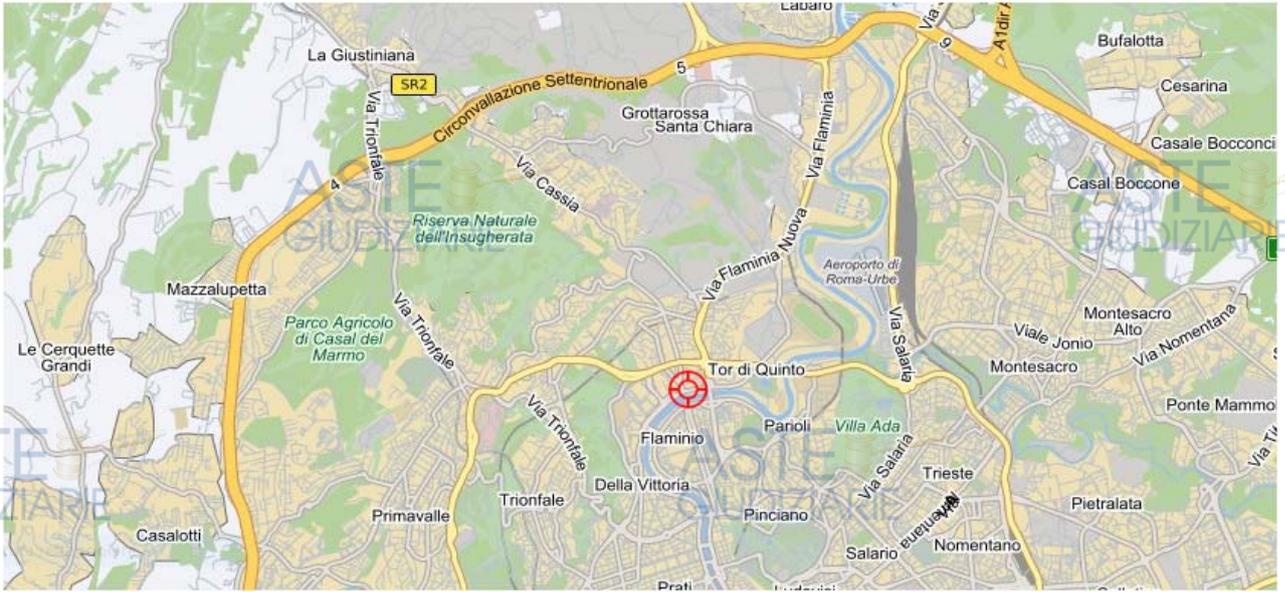
Il sottoscritto Esperto Stimatore - *architetto Sandro Pandolfi* - resta a disposizione del G.E. per eventuali integrazioni e/o chiarimenti se richiesti.



(COMPLESSO RESIDENZIALE ALL'INTERNO DEL QUALE SONO UBICATI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO)



ASTE GIUDIZIARIE® INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO URBANO DI RIFERIMENTO



I beni oggetto di pignoramento sono indicati nella tabella seguente e costituiscono, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, complessivamente n.14 Lotti tra di loro indipendenti.

TUTTI GLI IMMOBILI SONO IN ROMA – VIALE DI TOR DI QUINTO, 21/31 – E COSTITUISCONO PARTE DI DETTO CONDOMINIO.

LOTTO	TIPOLOGIA	INTERNO	PIANO	FOGLIO	PART.LLA	SUB.NO	CATEGORIA	R.C.	SUPERFICIE CATASTALE (MQ.)
1	NEGOZIO	A	T/S1	251	684	665	C/1	5.375,28	107
2	NEGOZIO	B	T/S1	251	684	666	C/1	5.845,62	107
3	BOX AUTO	3	S1	251	684	673	C/6	150,60	20
4	BOX AUTO	4	S1	251	684	674	C/6	150,60	20
5	BOX AUTO	5	S1	251	684	675	C/6	125,50	17
6	BOX AUTO	6	S1	251	684	676	C/6	133,87	18
7	BOX AUTO	7	S1	251	684	677	C/6	142,23	19
8	BOX AUTO	8	S1	251	684	678	C/6	142,23	19
9	BOX AUTO	9	S1	251	684	679	C/6	142,23	19
10	BOX AUTO	10	S1	251	684	680	C/6	133,87	18
11	BOX AUTO	11	S1	251	684	681	C/6	175,70	23
12	BOX AUTO	16	S1	251	684	686	C/6	217,53	29
13	BOX AUTO	17	S1	251	684	687	C/6	326,30	43
14	BOX AUTO	18	S1	251	684	688	C/6	200,80	26

- Le unità immobiliari riportate nella precedente tabella, sono – ad oggi - di proprietà della SRL (esecutata) e risultano essere oggetto di pignoramento.
- I “MQ.” indicati si riferiscono alla superficie catastale delle stesse unità immobiliari, come riportata nella vca storica per immobile acquisita in data 09.07.2024

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE

LOTTO 1 - locale uso commerciale (C/1) - Piano Terra e Piano S1 - Subalterno 665 - Interno A.

Trattasi di locale commerciale su due livelli (T/PS1) dalla forma sufficientemente regolare ed in ottimo stato d'uso.

Il locale commerciale dispone di due ampie aperture su strada che lo rendono ben visibile e luminoso internamente. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in gres ceramico (PT) ed in parquet (PS1). Una scala interna collega tra di loro i due livelli. Dal piano S1 è possibile accedere direttamente al livello dei box auto (PS1).

E' presente un'impiantistica di tipo civile ed un impianto di climatizzazione (caldo/freddo).

La distribuzione degli spazi risulta essere funzionale alla attività che vi viene svolta attualmente (*vendita di materassi ed arredi per la casa in genere*). L'altezza interna è di circa mt. 3,00.

L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.

L'immobile è ad oggi locato.

LOTTO 2 - locale uso commerciale (C/1) - Piano Terra e Piano S1 - Subalterno 666 - Interno B.

Trattasi di locale commerciale su due livelli (T/PS1) dalla forma sufficientemente regolare ed in ottimo stato d'uso.

Il locale commerciale dispone di due ampie aperture su strada che lo rendono ben visibile e luminoso internamente. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in gres ceramico (PT) ed in parquet (PS1). Una scala interna collega tra di loro i due livelli.

Dal piano S1 è possibile accedere direttamente al livello dei box auto (PS1).

E' presente un'impiantistica di tipo civile ed un impianto di climatizzazione (caldo/freddo).

La distribuzione degli spazi risulta essere funzionale alla attività che vi viene svolta attualmente (*vendita di porte blindate ed infissi interni ed esterni*). L'altezza interna è di circa mt. 3,00.

L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.

L'immobile è ad oggi locato.

LOTTO 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 10, 11, 12, 13 e 14 - complessivamente n. 12 box auto indipendenti (C/6) - Piano S1 - Subalterni 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 686, 687 e 688.

Trattasi di n. 12 box auto (costituente i Lotti da 3 a 14) dalla forma nell'insieme regolare e, complessivamente, in buono stato d'uso.

Sono ubicati al piano S1 ed hanno accesso carrabile (e pedonale) dal civico 21 di viale di Tor di Quinto. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale.

E' presente, in ogni box auto, l'impianto di illuminazione.

L'altezza interna è di circa mt. 2,60.

L'accessibilità carrabile è valida per tutte le 12 unità immobiliari, forse quella relativa ai subalterni 680 e 681 è leggermente più agevole per la conformazione degli spazi del piano S1.

Le varie unità immobiliari (n.12), come potuto verificare in sede di accesso, risultano conformi alle planimetrie catastali attualmente presente in atti.

I box auto sono ad oggi locati, tranne due, che risultano liberi e sono identificati dai subalterni n. 673 e n. 677.

Le fotografie delle n. 2 unità immobiliari ad uso commerciale e dei n. 12 box auto (che nel loro insieme costituiscono le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento) e dell'edificio di cui tali porzioni sono parte, sono inserite, in calce alla presente relazione tecnico/estimativa.



(EDIFICIO - DA GOOGLMAPS - DI CUI LE PORZIONE PIGNORATE NE COSTITUISCONO PARTE)

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono, per la loro tipologia e per caratteristiche tecniche, **n. 14 lotti** tra di loro indipendenti e così costituiti:

TUTTI GLI IMMOBILI SONO IN ROMA - VIALE DI TOR DI QUINTO, 21/31 - E COSTITUISCONO PARTE DELL'OMONIMO CONDOMINIO.

LOTTO	TIPOLOGIA	INTERNO	PIANO	FOGLIO	PART.LLA	SUB.NO	CATEGORIA	R.C.	SUPERFICIE CATASTALE (MQ.)
1	NEGOZIO	A	T/S1	251	684	665	C/1	5.375,28	107
2	NEGOZIO	B	T/S1	251	684	666	C/1	5.845,62	107
3	BOX AUTO	3	S1	251	684	673	C/6	150,60	20
4	BOX AUTO	4	S1	251	684	674	C/6	150,60	20
5	BOX AUTO	5	S1	251	684	675	C/6	125,50	17
6	BOX AUTO	6	S1	251	684	676	C/6	133,87	18
7	BOX AUTO	7	S1	251	684	677	C/6	142,23	19
8	BOX AUTO	8	S1	251	684	678	C/6	142,23	19
9	BOX AUTO	9	S1	251	684	679	C/6	142,23	19
10	BOX AUTO	10	S1	251	684	680	C/6	133,87	18
11	BOX AUTO	11	S1	251	684	681	C/6	175,70	23
12	BOX AUTO	16	S1	251	684	686	C/6	217,53	29
13	BOX AUTO	17	S1	251	684	687	C/6	326,30	43
14	BOX AUTO	18	S1	251	684	688	C/6	200,80	26

TITOLARITA'

La **SRL** all'interno del Condominio di viale di Tor di Quinto, 21/31 è proprietaria degli immobili elencati nella tabella precedente.

La proprietà deriva da atto di divisione a rogito del Notaio in Roma Giorgio Perrotta in data 02.08.2013 - repertorio n. 27054 / raccolta n. 9815 -.

Nella tabella seguente vengono indicati tutti gli immobili ad oggi presenti all'interno del Condominio di viale di Tor di Quinto, 21/31 - Roma - relativamente ai piani T. e S1 (*immobili oggetto di pignoramento ed immobili non oggetto di pignoramento*).

La tabella trova riscontro con lo schema riportato nell' "accertamento delle proprietà immobiliare urbana" - elenco dei subalterni assegnati - verifica effettuata in data 10.07.2024 -.

Le unità immobiliari, campite in grigio nella seguente tabella, sono quelle presenti nei due livelli (PT/PS1) dell'edificio ma non oggetto di pignoramento (vedere a tal proposito l'elaborato planimetrico in precedenza riportato a pagina 7).

N.	TIPOLOGIA	INT. / N.	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA
1	NEGOZIO	A	T/S1	251	684	665	C/1
2	NEGOZIO	B	T/S1	251	684	666	C/1
3	NEGOZIO	C	T/S1	251	684	667	C/1
4	NEGOZIO	D	T/S1	251	684	668	C/1
5	NEGOZIO	E	T	251	684	669	C/1
6	UFFICIO	F	T	251	684	670	A/10
7	BOX AUTO	1	S1	251	684	671	C/6
8	BOX AUTO	2	S1	251	684	672	C/6
9	BOX AUTO	3	S1	251	684	673	C/6
10	BOX AUTO	4	S1	251	684	674	C/6
11	BOX AUTO	5	S1	251	684	675	C/6
12	BOX AUTO	6	S1	251	684	676	C/6
13	BOX AUTO	7	S1	251	684	677	C/6
14	BOX AUTO	8	S1	251	684	678	C/6
15	BOX AUTO	9	S1	251	684	679	C/6
16	BOX AUTO	10	S1	251	684	680	C/6
17	BOX AUTO	11	S1	251	684	681	C/6
18	BOX AUTO	12	S1	251	684	682	C/6
19	BOX AUTO	13	S1	251	684	683	C/6
20	BOX AUTO	14	S1	251	684	684	C/6
21	BOX AUTO	15	S1	251	684	685	C/6
22	BOX AUTO	16	S1	251	684	686	C/6
23	BOX AUTO	17	S1	251	684	687	C/6
24	BOX AUTO	18	S1	251	684	688	C/6
25	BOX AUTO	19	S1	251	684	689	C/6
26	POSTO AUTO COPERTO	1	S1	251	684	690	C/6
27	POSTO AUTO COPERTO	2	S1	251	684	691	C/6
28	POSTO AUTO COPERTO	3	S1	251	684	692	C/6
29	POSTO AUTO COPERTO	4	S1	251	684	693	C/6
30	POSTO AUTO COPERTO	5	S1	251	684	694	C/6
31	POSTO AUTO COPERTO	6	S1	251	684	695	C/6
32	POSTO AUTO COPERTO	7	S1	251	684	696	C/6

ASTE GIUDIZIARIE® CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI / PROVENIENZE VENTENNALI

(COME RIPORTATO IN VCA STORICA DEL 09.07.2024).

N.	INTESTATI	DAL	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SRL	11-05-2005		PROPRIETA' 4/9 FINO AL 18.12.2007
1	SRL	11.05.2005		PROPRIETA' 2/9 FINO AL 18.12.2007
1	SPA	11.05.2005		PROPRIETA' 1/1000 FINO AL 18.12.2007
2	SPA	11.05.2005		PROPRIETA' 1/3 FINO AL 21.12.2005
1	SRL	21.12.2005		PROPRIETA' 1/3 FINO AL 18.12.2007
1		18.12.2007		PROPRIETA' 2/9 FINO AL 18.12.2007
1	SRL	18.12.2007		PROPRIETA' 2/9 FINO AL 18.12.2007
2	***** SRL	18.12.2007		PROPRIETA' 2/9 FINO AL 18.12.2007
3	SRL	18.12.2007		PROPRIETA' 2/9 FINO AL 18.12.2007
4	SRL	18.12.2007		PROPRIETA' 3/9 FINO AL 18.12.2007
1	SRL	02.08.2013		PROPRIETA' 1/1

CONFINI

Si riportano di seguito i confini delle 14 unità immobiliari oggetto di pignoramento.

(foglio 251 / particella 684 del N.C.E.U. del Comune di Roma)

LOTTO	TIPOLOGIA	INT.	PIANO	SUB.NO	CATEG.	CONFINI
1	NEGOZIO	A	T/S1	665	C/1	V.LE DI TOR DI QUINTO - PROPRIETA' CONDOMINIALE - SUBALTERNO 666 -
2	NEGOZIO	B	T/S1	666	C/1	V.LE DI TOR DI QUINTO - SUBALTERNI 665 E 698
3	BOX AUTO	3	S1	673	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 672 E 674 -
4	BOX AUTO	4	S1	674	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 673 E 675 -
5	BOX AUTO	5	S1	675	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 674 E 676 -
6	BOX AUTO	6	S1	676	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 675 E 677 -
7	BOX AUTO	7	S1	677	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 676 E 678 -
8	BOX AUTO	8	S1	678	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 677 E 679 -
9	BOX AUTO	9	S1	679	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNO 678 E TERRAPIENO
10	BOX AUTO	10	S1	680	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNO 681 E TERRAPIENO
11	BOX AUTO	11	S1	681	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 680 E 682 -
12	BOX AUTO	16	S1	686	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 685 E 687 -
13	BOX AUTO	17	S1	687	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 686 E 688 -
14	BOX AUTO	18	S1	688	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 687 E 689 -

QUANTO SOPRA SALVO SE ALTRI E/O DIVERSI CONFINI.

Lotto/Tipologia	Sub.no	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio (%)	Superficie commerciale raggugliata (mq)	Altezza (mt.)	Piano
1) NEGOZIO	665	107	100	107	3,00 / 2,60	T/S1
2) NEGOZIO	666	107	100	107	3,00 / 2,60	T/S1
3) BOX AUTO	673	20	100	20	2,60	S1
4) BOX AUTO	674	20	100	20	2,60	S1
5) BOX AUTO	675	17	100	17	2,60	S1
6) BOX AUTO	676	18	100	18	2,60	S1
7) BOX AUTO	677	19	100	19	2,60	S1
8) BOX AUTO	678	19	100	19	2,60	S1
9) BOX AUTO	679	19	100	19	2,60	S1
10) BOX AUTO	680	18	100	18	2,60	S1
11) BOX AUTO	681	23	100	23	2,60	S1
12) BOX AUTO	686	29	100	29	2,60	S1
13) BOX AUTO	687	43	100	43	2,60	S1
14) BOX AUTO	688	26	100	26	2,60	S1
Totale superficie convenzionale:				Mq. 485		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				Mq. 485		

(VALORI ARROTONDATI)

La consistenza, di cui alla tabella precedente, è stata desunta da rilievo effettuato utilizzando il metro laser, sulla scorta, anche, delle planimetrie catastali acquisite e verificate in sede di sopralluogo. Nella valutazione dell'immobile, di seguito espressa, viene considerata anche l'incidenza delle pertinenze condominiali, in questo caso da ritenersi, nel loro insieme, non particolarmente rilevanti ai fini estimativi.

Per la valutazione dell'immobile si è considerata la superficie lorda/commerciale raggugliata, come da rilievo effettuato, individuata pari a complessivi Mq. **485**.

Ovviamente, sia per quanto attiene alla vendita e/o alla locazione dei vari immobili costituenti nell'insieme i 14 Lotti oggetto di pignoramento, i valori ritenuti congrui (€. /mq. - €. /mq/mese), sono stati calibrati diversamente tra locali commerciali e box auto. Anche per i box auto, data la loro forma e consistenza, i parametri valutativi risultano, in parte, diversi (sempre però, a giudizio del sottoscritto tecnico, all'interno di un "range" di attendibilità e congruità).



(EDIFICIO DI CUI LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SONO PARTE (PT / PS1))

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA											
Dati identificativi				Dati di classamento							
LOTTO	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza (mq.)	Superficie	R.C. (€.)	Piano	Graffato
1	251	684	665	4^	C/1	9^	80	107	5.375,28	T/S1	NO
2	251	684	666	4^	C/1	9^	80	107	5.845,62	T/S1	NO
3	251	684	673	4^	C/6	7^	18	20	150,60	S1	NO
4	251	684	674	4^	C/6	7^	18	20	150,60	S1	NO
5	251	684	675	4^	C/6	7^	15	17	125,50	S1	NO
6	251	684	676	4^	C/6	7^	16	18	133,87	S1	NO
7	251	684	677	4^	C/6	7^	17	19	142,23	S1	NO
8	251	684	678	4^	C/6	7^	17	19	142,23	S1	NO
9	251	684	679	4^	C/6	7^	17	19	142,23	S1	NO
10	251	684	680	4^	C/6	7^	16	18	133,87	S1	NO
11	251	684	681	4^	C/6	7^	21	23	175,70	S1	NO
12	251	684	686	4^	C/6	7^	26	29	217,53	S1	NO
13	251	684	687	4^	C/6	7^	39	43	326,30	S1	NO
14	251	684	688	4^	C/6	7^	24	26	200,80	S1	NO

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati di identificazione catastale corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di proprietà / atto di pignoramento immobiliare). Tali dati (*tabella precedente*), per quanto verificabile dall'esame della visura catastale storica, non risultano modificati nel tempo.

Esiste, attualmente, una corrispondenza catastale tra la realtà dei luoghi e le planimetrie catastali presenti in atti.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'edificio, di cui le varie porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono parte, si trova in posizione semicentrale - quadrante nord della città - all'interno dal Grande Raccordo Anulare ed in prossimità di importanti arterie di traffico sia urbano che extraurbano (via Flaminia, via Cassia, Lungotevere, "Olimpica").

L'ambito urbano è prevalentemente destinato a residenza, ad oggi, generalmente di sicuro e valido valore all'interno del mercato immobiliare di zona.

Sono presenti, in zona ed in modo praticamente completo tutte le strutture di servizio e commerciali.

Viale di Tor di Quinto è una via strutturante l'ambito urbano di riferimento; collega la via Flaminia con il Lungotevere; facilmente raggiungibili la via Cassia ed i quartieri "Vigna Clara", "Fleming", "Camilluccia", "Flaminio" e "Parioli".

L'edificio, di recente edificazione rispetto al tessuto urbano esistente, è stato realizzato praticamente sull'area precedentemente occupata dal mercato rionale (oggi rimosso).

Sia per quanto riguarda una eventuale vendita e/o locazione degli immobili in esame si ritiene utile considerare la presenza, nelle immediate vicinanze delle seguenti principali strutture di servizio a livello non solo urbano ma anche extra urbano:

- STADIO OLIMPICO.
- IMPIANTI SPORTIVI DEL *FORO ITALICO*.
- CASERME MILITARI.
- LOCALI COMMERCIALI DESTINATI PREVALENTEMENTE ALLA RISTORAZIONE.

Principale viabilità strutturante l'area urbana di riferimento:

- *Via Cassia.*
- *Via Flaminia.*
- *Viale Corso di Francia.*
- *Viale del Foro Italico*
- *Lungotevere Maresciallo Diaz.*

Presente in modo adeguato alle attuali necessità il servizio di trasporto pubblico.

Non sempre sufficiente in zona la possibilità di parcheggio; comunque, proprio di fronte al civico 21 di viale di Tor di Quinto, si trova un ampio parcheggio scoperto a pagamento.

Risultano presenti, nelle immediate vicinanze tutte le normali utenze riconducibili ad una edilizia residenziale di livello medio/alto.

BREVI CENNI SULLO SVILUPPO URBANISTICO DEL QUARTIERE "TOR DI QUINTO"

Il quartiere "*Tor di Quinto*" sorge sulla riva destra del Tevere, lungo l'ansa del fiume, alla confluenza con l'Aniene.

Deve il proprio nome ad una torre posta in questo territorio, a sua volta così chiamata perché ubicata al V miglio fuori *Porta Ratumena*, porta della quale si hanno poche informazioni, forse localizzata alle pendici del Campidoglio.

L'area di Tor di Quinto fu per numerosi secoli una zona di campagna caratterizzata dal transito delle grandi consolari: via Flaminia e via Cassia.

Dopo la presa di Roma del 1870, anche questa zona fu in parte investita da grandi cambiamenti, infatti nel 1889 la Società di Corse del Lazio costruì l'Ippodromo di Tor di Quinto, che fu collegato a Ponte Milvio dall'ampio viale Lazio (oggi viale di Tor di Quinto).

Nel 1891, lungo viale Lazio, fu edificato il Poligono del Tiro a Segno Nazionale ancora oggi in funzione.

Lo sviluppo urbano dell'area risale al 20° secolo, quando prima iniziò a svilupparsi l'abitato intorno al Piazzale di Ponte Milvio intorno al 1920 (il piazzale ricade in parte nel quartiere della Vittoria), insieme ad una serie di fornaci proprio nell'ansa del Tevere.

Negli anni successivi furono costruiti alcuni edifici tra il piazzale di Ponte Milvio e viale Lazio (oggi viale di Tor di Quinto) ed alcuni villini e ville tra via Cassia e via Flaminia, come *Villa Brasini* e *Villa Aloisi*.

Cesare Bazzani costruì la monumentale chiesa della Gran Madre di Dio, in piazzale di Ponte Milvio, terminata nel 1933.

A partire dal 1938, invece, iniziarono i lavori di costruzione del Ponte XXVIII ottobre, che dopo la caduta del fascismo fu chiamato Ponte Flaminio; tale ponte monumentale attraversa il Tevere sull'asse viario della Cassia e della Flaminia.

Nel 1946 il Quartiere Tor di Quinto venne ufficialmente istituito, staccandolo dal Quartiere Parioli.

Negli anni '50 il quartiere iniziò la sua espansione verso Nord, con la costruzione di palazzine di lusso, a Vigna Clara e sulla Collina Fleming, ma fino agli anni '70 gran parte di esso era ancora campagna e vi si esercitava una fiorente attività pastorizia.

Nel quartiere sono inoltre presenti diverse caserme come la *Salvo d'Acquisto* dell'Arma dei Carabinieri e la *Camillo Sabatini*, dei Lancieri di Montebello.

Per come potuto verificare non esistono patti di riservato dominio relativamente agli immobili oggetto di pignoramento.

Relativamente alla presenza o meno di contratti di locazione, si può evidenziare quanto segue.

La *SRL*, eseguita, ha ceduto i diritti di utilizzazione del complesso immobiliare di cui è proprietaria in Roma, viale Tor di Quinto n. 21-31 alla *Srl* in virtù di contratto stipulato in data 29.11.2022 con atto del Notaio Filippo Pinchi - repertorio n. 8826 / raccolta n. 6398 - contratto registrato a Viterbo il 12.12.2022 al n. 13426 / serie 1T e trascritto a Roma il 13.12.2022 al Registro Generale 161272 ed al Registro Particolare 114401.

Detto contratto è opponibile alla procedura dal momento che il pignoramento è stato notificato il 17 gennaio 2023.

Il contratto ha la durata di 10 anni dall' 01.01.2023 al 31.12.2033 e riguarda n. 2 negozi n. 12 box auto e n. 11 posti auto (*di cui comunque non si è trovato riscontro nelle mappe catastali e nell'elaborato planimetrico*).

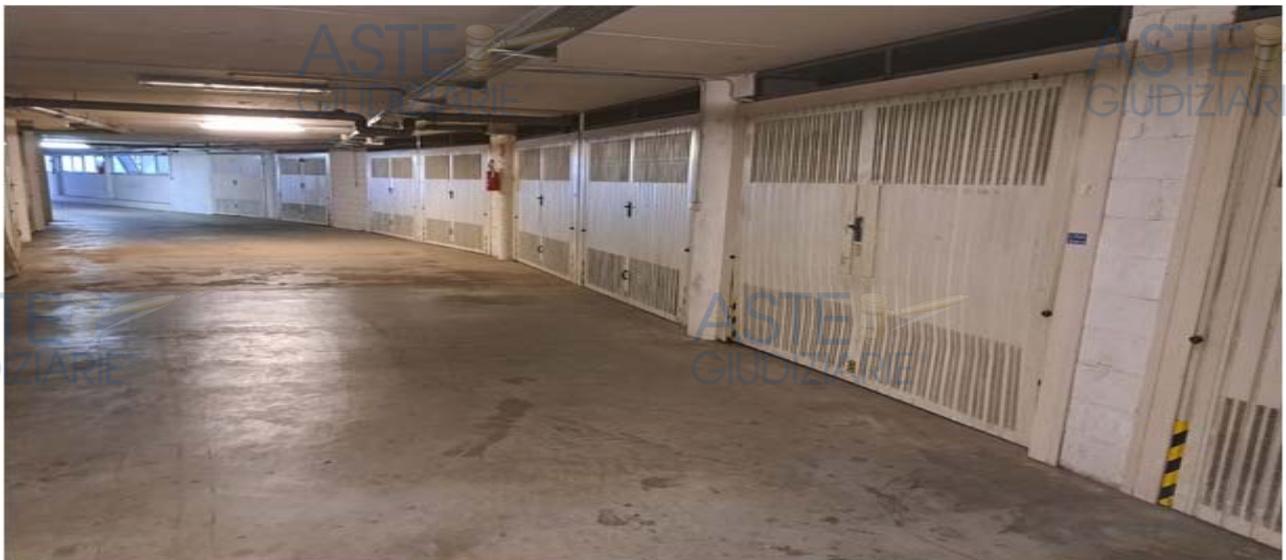
La *SRL*, con tale contratto attribuisce al conduttore (*SRL*) oltre alla locazione ad uso non abitativo delle varie unità immobiliare, anche tutte le attività relative alla gestione di eventuali problematiche che possano evidenziarsi e questo mediante un "contratto di gestione" (Global Service Immobiliare).

Tale contratto di locazione prevede (a regime/2024) una quota annuale di €. **54.000,00**.

Il sottoscritto ritiene congrua una percentuale del 10% (€. 5.400,00) da attribuirsi alla "gestione di eventuali problematiche che possano evidenziarsi".

Relativamente al contratto citato, la quota da attribuirsi alla locazione degli immobili, per come potuto individuare, può indicarsi in €. **48.600,00** (€. 54.000,00 - €. 5.400,00).

Tale importo è il risultato di un "accordo economico" tra la *SRL* e la *SRL* che prescinde, a giudizio del sottoscritto, da un congruo ed attuale valore di locazione, come invece risultano essere i contratti di locazione stipulati dalla *SRL* con gli attuali locatari degli immobili, contratti che hanno un valore sufficientemente in linea con gli attuali prezzi del mercato immobiliare di riferimento.



(CORSIA DEI BOX AUTO POSTI AL PIANO S1)

Delle 14 unità immobiliari oggetto di pignoramento n. 12 sono state in seguito locate dalla SRL a Società e/o a privati (n. 2 locali commerciali e n. 10 box auto).

N° 2 unità immobiliari oggetto di pignoramento (n. 2 box auto) per quanto potuto verificare, non risultano attualmente locate.

Si è valutata la congruità degli importi legati ai canoni di locazione tra SRL e i locatari dei vari immobili al fine di individuare la presenza o meno di quanto si definisce "canone vile".

In tal senso si rimanda a quanto prevede l'articolo 2923 (locazioni) del Codice Civile, che di seguito si riporta in estratto.

... l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni

In funzioni delle considerazioni e delle verifiche effettuate e pur nella flessibilità degli importi locativi, non si ravvisa nei contratti di locazione acquisiti ed analizzati la presenza di importi che possano ricondurre alla definizione per gli stessi di "canone vile".

La flessibilità dei vari importi contrattuali è data, essenzialmente dalla consistenza degli immobili e soprattutto per ciò che attiene ai box auto, dalla loro posizione da un punto di vista della funzionalità di accesso e di manovra.

La valutazione sia delle due unità immobiliari ad uso commerciale, sia dei n. 12 box auto che nel loro insieme costituiscono tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ha considerato - per la vendita e per la locazione i parametri economici che il sottoscritto, a seguito di verifiche effettuate, ha ritenuto congrui.

Quanto sopra in quanto si ritiene che debba essere considerato come parametro valutativo valido ciò che scaturisce dal contratto tra SRL e i locatari delle 2 unità commerciali e dei n. 10 box auto e non quanto previsto, invece, nel contratto tra SRL e SRL citato in precedenza, nel qual caso, peraltro, si potrebbe ravvisare con una certa attendibilità la presenza del "canone vile".

La tabella seguente individua, relativamente ai contratti di locazione in essere, i seguenti indicatori:

- NUMERO/LOTTO
- LOCATORE
- CONDUTTORE
- DATA INIZIO CONTRATTO
- DATA SCADENZA CONTRATTO
- IMPORTO DI LOCAZIONE/ANNO - come da contratto -.
- IMPORTO DI LOCAZIONE/MESE - come da contratto -.
- CATEGORIA/SUBALTERNO/SUPERFICIE (DA CATASTO)
- PRESENZA O MENO DI "CANONE VILE"



(VISTA D'INSIEME DELL'EDIFICIO DEL QUALE SONO PARTE LE 14 UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

TABELLA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI DI LOCAZIONE (CONTRATTO ~~*****~~ SRL / PRIVATI)

LOTTO	LOCATORE	CONDUTTORE	DATA INIZIO	DATA SCADENZA	IMPORTO/ ANNO	IMPORTO/ MESE	CATEGORIA/ SUB.NO/ SUPERFICIE	PRESENZA DI "CANONE VILE"
1	***** SRL	*****	01.12.2023	30.11.2029	43.200,00	3.600,00	C/1 - 665 -107	NO
2	***** SRL	*****	=	=	=	=	C/6 - 687 - 43	NO
3	***** SRL	*****	=	=	=	=	C/6 - 688 - 26	NO
4	***** SRL	*****	01.01.2023	31.12.2028	42.000,00	3.500,00	C/1 - 666 -107	NO
5	***** SRL	NON LOCATO	=	=	=	=	C/6 - 673 - 20	NO
6	***** SRL	*****	01.06.2024	31.05.2026	2.700,00	225,00	C/6 - 674 - 20	NO
7	***** SRL	*****	01.06.2024	31.05.2026	2.820,00	235,00	C/6 - 675 - 17	NO
8	***** SRL	*****	01.07.2024	30.06.2026	1.800,00	150,00	C/6 - 676 - 18	NO
9	***** SRL	NON LOCATO	=	=	=	=	C/6 - 677 - 19	NO
10	***** SRL	***** SRL	01.03.2023	28.02.2027	2.400,00	200,00	C/6 - 678 - 19	NO
11	***** SRL	*****	01.06.2023	31.05.2027	2.640,00	220,00	C/6 - 679 - 19	NO
12	***** SRL	*****	01.01.2024	31.12.2025	3.120,00	260,00	C/6 - 680 - 18	NO
13	***** SRL	*****	01.04.2024	31.03.2026	3.000,00	250,00	C/6 - 681 - 23	NO
14	***** SRL	*****	01.03.2024	28.02.2026	3.300,00	275,00	C/6 - 686 - 29	NO

Ai fini della valutazione degli immobili costituenti i 14 Lotti precedentemente indicati, vedere anche quanto riportato nei criteri generali di stima adottati - pagina 24 -.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto verificabile in occasione dei sopralluoghi effettuati, la situazione sullo stato conservativo dei vari immobili oggetto di pignoramento è la seguente.

ESTERNO: l'edificio di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parte, per come possibile verificare, si presenta in uno **stato d'uso complessivamente buono**.

INTERNO: internamente le varie unità immobiliari, per come verificabile, risultano essere in **buono stato d'uso**.

Unicamente i box auto di cui ai subalterni 680 e 681 presentano alcune infiltrazioni d'acqua probabilmente di origine meteorica; ripristinate le corrette pendenze di smaltimento il problema dovrebbe risultare risolto. Questa situazione non incide in modo particolarmente negativo, a giudizio del sottoscritto, sul grado di commerciabilità e sul valore dei due box auto.

PARTI COMUNI

Sono da considerarsi parti comuni a tutto il fabbricato, oltre al suolo e alle strutture: i percorsi interni, le fognature, e le linee principali di adduzione dei servizi.

Tutti gli immobili che costituiscono i 14 Lotti individuati risultano indipendenti tra di loro.

Non si rileva per quanto verificabile, l'esistenza di servitù gravanti sugli immobili pignorati o quanto altro possa limitarne, ad oggi, il valore ed il grado di commerciabilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto di pignoramento e costituenti n. 14 lotti, per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, risultano essere, nel loro insieme, in buono stato conservativo e **non necessitano, nell'immediato, di interventi urgenti di manutenzione/ristrutturazione.**

L'edificio di cui sono parte è stato edificato a partire dal 1997.

E' presente nei due negozi un'impiantistica di tipo civile con impianto di climatizzazione caldo/freddo; mentre nei n. 12 box auto è presente l'impianto di illuminazione interna.

La struttura dell'edificio è in cemento armato e muratura piena con tamponature e tramezzature in latero/cemento e rivestimento esterno a mattoncini tipo cortina. La copertura è quasi interamente piana. L'edificio si sviluppa per otto livelli fuori terra oltre a due livelli interrati (dove sono ubicati i box auto e le cantine oltre ai sottonegozi delle attività commerciali poste al piano terreno.

Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento (n. 14 lotti), data la tipologia, la consistenza e le caratteristiche, non appare possibile una conversione ad altro uso, né un frazionamento in unità di diversa consistenza ed indipendenti tra di loro.

I due locali negozio ed i dodici box auto (che nell'insieme costituiscono gli immobili pignorati), presentano un inquadramento catastale (C/1 e C/6) in linea con le tipologie edilizie similari presenti nel tessuto urbano circostante.

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

PAVIMENTAZIONI	Battuto di cemento / Monocottura Parquet
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile (termo-autonomo)
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Presente (caldo/freddo)
STATO D'USO INTERNO	Complessivamente buono (per come verificabile)

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

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	Quasi esclusivamente piana a terrazza
RIVESTIMENTO ESTERNO	Mattoncini tipo cortina
INFISSI ESTERNI	Metallici / Legno
PIANI FUORI TERRA	Otto
PIANI ENTRO TERRA	Due (locali cantina e box auto)
STATO D'USO ESTERNO	Complessivamente buono (per come verificabile)

Alla data di effettuazione dei sopralluoghi gli immobili oggetto di pignoramento, costituenti i n. 14 Lotti individuati, di proprietà della SRL e da questa locati alla SRL, risultavano tutti dati in locazione ad eccezione di n. 2 box auto (subalterno 673 e subalterno 677).



(ACCESSO AI BOX AUTO, DEL PIANO S1, TRAMITE CORSIA CARRABILE)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 11/01/2006 - Registro Particolare 1470 Registro Generale 2310
Pubblico ufficiale LA GIOIA LUIGI Repertorio 71737/15893 del 21/12/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico.
2. ISCRIZIONE del 10/08/2007 - Registro Particolare 38903 Registro Generale 148500
Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV ROMA Repertorio 5709234 del 17/07/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Nota disponibile in formato elettronico.
3. TRASCRIZIONE del 27/12/2007 - Registro Particolare 103239 Registro Generale 224468
Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Repertorio 180961/61871 del 18/12/2007
ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE
Nota disponibile in formato elettronico.

4. ISCRIZIONE del 30/01/2008 - Registro Particolare 2150 Registro Generale 12047
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 181 del 14/01/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1333 del 17/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 762 del 16/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).

5. ISCRIZIONE del 28/10/2008 - Registro Particolare 27191 Registro Generale 139202
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 285 del 18/01/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1334 del 17/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 763 del 16/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).

6. ISCRIZIONE del 28/07/2009 - Registro Particolare 29093 Registro Generale 98711
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5110 del 02/07/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1335 del 17/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI).

7. TRASCRIZIONE del 08/08/2013 - Registro Particolare 61383 Registro Generale 82047
Pubblico ufficiale PERROTTA GIORGIO Repertorio 27054/9815 del 02/08/2013

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Data 25/10/2024 Ora 18:21:50

Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1

Ispezione telematica: Ispezione n. T322430 del 25/10/2024

per immobile

Richiedente *****

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Immobili attuali

8. ISCRIZIONE del 09/11/2018 - Registro Particolare 23890 Registro Generale 129584
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 12923/9718 del 08/11/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI

ACCERTAMENTO

ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

9. TRASCRIZIONE del 13/12/2022 - Registro Particolare 114401 Registro Generale 161272
Pubblico ufficiale PINCHI FILIPPO Repertorio 8826/6398 del 29/11/2022

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

10. TRASCRIZIONE del 31/01/2023 - Registro Particolare 8097 Registro Generale 11578
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1772 del 17/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1

Data 25/10/2024 Ora 18:21:50
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente

Ispezione n. T322430 del 25/10/2024

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ROMA (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 251 - Particella 684
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 31/12/1997 al 25/10/2024

Elenco immobili

199.	Sezione urbana -	Foglio 0251	Particella 00684	Subalterno 0665
200.	Sezione urbana -	Foglio 0251	Particella 00684	Subalterno 0666
207.	Sezione urbana -	Foglio 0251	Particella 00684	Subalterno 0673
208.	Sezione urbana -	Foglio 0251	Particella 00684	Subalterno 0674
209.	Sezione urbana -	Foglio 0251	Particella 00684	Subalterno 0675
210.	Sezione urbana -	Foglio 0251	Particella 00684	Subalterno 0676
211.	Sezione urbana -	Foglio 0251	Particella 00684	Subalterno 0677
212.	Sezione urbana -	Foglio 0251	Particella 00684	Subalterno 0678
213.	Sezione urbana -	Foglio 0251	Particella 00684	Subalterno 0679
214.	Sezione urbana -	Foglio 0251	Particella 00684	Subalterno 0680
215.	Sezione urbana -	Foglio 0251	Particella 00684	Subalterno 0681
220.	Sezione urbana -	Foglio 0251	Particella 00684	Subalterno 0686
221.	Sezione urbana -	Foglio 0251	Particella 00684	Subalterno 0687
222.	Sezione urbana -	Foglio 0251	Particella 00684	Subalterno 0688

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame, secondo il P.R.G. del Comune di Roma attualmente vigente, ricade in:

"Sistema insediativo - Città Storica - Ambiti di valorizzazione".

Tipologia di strumento: **Programma Integrato.**

Denominazione: **B2 - Flaminia Vecchia -**

Municipio **XV**

Quanto sopra risulta regolato - nel suo complesso e prevalentemente - dagli articoli nn. **24** e **43** delle *Norme Tecniche di Attuazione* del PRG, che di seguito si riportano *sinteticamente* e nei punti essenziali.

Articolo 24: per città "storica" si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale, interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso ed al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

All'interno della "Città Storica" gli interventi edilizi ed urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto della peculiarità di ciascuna delle componenti insediative e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- A) La conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici.
- B) La preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale ed artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale.
- C) L'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti.
- D) Il trasferimento delle sedi direzionali al fine di ridurre il carico urbanistico dei tessuti più centrali.
- E) Il restauro dei complessi e degli edifici speciali.
- F) La tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medioevale.
- G) La manutenzione ed il recupero degli spazi aperti esterni e interni.
- H) La riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e ridisegno degli spazi aperti.

Articolo 43: gli ambiti di valorizzazione della Città Storica riguardano luoghi della Città Storica che nel tempo non hanno raggiunto o hanno smarrito i caratteri di identità definiti dell'articolo 24 delle NTA (vedere sopra) o sono caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi o che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale. Essi costituiscono quindi rilevanti occasioni di riqualificazione a scala locale o urbana, sia attraverso un innalzamento della qualità morfologica, sia attraverso l'inserimento di funzioni strategiche. Per i contesti in cui sono collocati e per il loro valore posizionale gli "ambiti di valorizzazione" assumono un ruolo centrale di promozione dello sviluppo delle linee del PRG nella Città Storica attraverso varie azioni strategiche.

La costruzione dell'edificio, di cui le porzioni immobiliari in esame ed oggetto di pignoramento sono parte, è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Roma delle seguenti autorizzazioni:

N.	TIPOLOGIA DI AUTORIZZAZIONE	NUMERO / PROTOCOLLO	DATA
1	CONCESSIONE EDILIZIA (COMMISSARIO AD ACTA)	2939	25.03.1997
2	CONCESSIONE EDILIZIA (VARIANTE E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO)	17/ C	09.01.2000
3	CONCESSIONE EDILIZIA (VARIANTE IN CORSO D'OPERA)	479/ C	18.04.2001
4	CONCESSIONE EDILIZIA (VARIANTE IN SANATORIA)	56 / CS	27.03.2002
5	DIA (PRESENTATA AL IX DIPARTIMENTO) PER OPERE INTERNE	18629	24.03.2005
6	DIA (PRESENTATA AL IX DIPARTIMENTO) PER OPERE INTERNE	15784	22.04.2004
7	RICHIESTA ABITABILITA' (AD OGGI NON ANCORA RILASCIATA)	QI/2007/7915	05.02.2007

- Per come verificabile, i lavori di costruzione dell'edificio sono iniziati in data 19.03.1998 e sono terminati in data 13.06.2003.
- I lavori di cui alla DIA del 24.03.2005 - protocollo n. 18629 - sono iniziati il 26.04.2005 e sono terminati in data 29.01.2007.
- Il collaudo delle strutture è stato depositato presso il Genio Civile di Roma in data 02.07.2001 con protocollo n. 1445.
- Il complesso edilizio risulta regolarmente accatastato al N.C.E.U. del Comune di Roma.
- L'edificio non ricade in zona convenzionata.
- Non risultano presenti presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma - USCE - domande di condono edilizio a valere sulle Leggi 47/1985 - 724/1994 - 326/2003.

Dalla perizia giurata, che costituisce parte integrante della domanda di agibilità presentata (05.02.2007), si riscontra la presenza dei seguenti Atti d'Obbligo.

N.	TIPOLOGIA DELL'ATTO	NOTAIO	DATA	REPERTORIO
1	ATTO D'OBBLIGO	FLORIDI	21.05.1996	10392
2	ATTO D'OBBLIGO	FLORIDI	19.02.1997	11634
3	ATTO D'OBBLIGO	Antonio MANZI	06.04.2001	63076

Ciò che risultava preventivato negli atti d'obbligo citati è stato ottemperato in quanto propedeutico al rilascio delle concessioni / autorizzazioni alla costruzione dell'edificio di cui le porzioni oggetto di pignoramento sono parte.

Per quanto potuto verificare, l'immobile di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento (n.14 unità immobiliari costituenti n. 14 Lotti indipendenti) non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata; **non appare, pertanto finanziato con risorse pubbliche.**

In base a quanto sopra riportato, l'immobile in esame e conseguentemente le 14 unità immobiliari oggetto di pignoramento, ubicate sia al piano terreno (n. 2 locali commerciali) sia al piano primo/seminterrato (n. 12 box auto e n. 2 sottonegozi) e facenti parte del Condominio in Roma - viale di Tor di Quinto, 21/31 - possono ritenersi, alla data del sopralluogo, regolari da un punto di vista edilizio/urbanistico.

- Non è stato fornito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

In data 26.09.2024 il dott. ***** (***** Srls) in qualità di Amministratore pro tempore del ***** ha inviato al sottoscritto tecnico il dettaglio della situazione relativa agli oneri condominiali attribuibile alla ***** Srl.

Da tale dettaglio si evidenzia come la ***** Srl sia, ad oggi, debitrice nei confronti del Condominio di €. **23.388,84**, importo questo così suddivisibile:

ESERCIZIO CONDOMINIALE 2023	€. 10.931,62
ESERCIZIO CONDOMINIALE 2024	€. 786,77
FONDO LAVORI PER ADEGUAMENTO GARAGE	€. 11.670,45
sommano	€. 23.388,84

RISERVE E/O PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Non si evidenziano, per come verificabile, riserve e/o particolarità da segnalare.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di n. 14 LOTTI indipendenti tra di loro e precisamente:

N. 2 locali commerciali al piano terreno con relativo sottonegozio al piano S1.

N.12 box auto al piano S1.

Trattasi di immobili indipendenti tra di loro.

Data la loro consistenza e le relative caratteristiche funzionali e distributive, non si ritiene possibile un loro frazionamento in unità, sempre indipendenti, ma di minore consistenza.

Le varie unità immobiliari – oggetto di pignoramento – sono tutte parte di un edificio in linea, di recente costruzione, destinato, nei due piani interrati a box auto / posti auto coperti / locali cantina, ad attività commerciali al piano terreno e ad abitazioni nei restanti piani fuori terra.

Buono, complessivamente e per come verificabile, lo stato d'uso sia dei n. 12 box auto, sia dei n. 2 locali commerciali.

Le varie unità immobiliari (*oggetto di pignoramento*), da un punto di vista catastale, risultano così identificate:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Dati identificativi				Dati di classamento							
LOTTO	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza (mq.)	Superficie	R.C. (€.)	Piano	Graffato
1	251	684	665	4^	C/1	9^	80	107	5.375,28	T/S1	NO
2	251	684	666	4^	C/1	9^	80	107	5.845,62	T/S1	NO
3	251	684	673	4^	C/6	7^	18	20	150,60	S1	NO
4	251	684	674	4^	C/6	7^	18	20	150,60	S1	NO
5	251	684	675	4^	C/6	7^	15	17	125,50	S1	NO
6	251	684	676	4^	C/6	7^	16	18	133,87	S1	NO
7	251	684	677	4^	C/6	7^	17	19	142,23	S1	NO
8	251	684	678	4^	C/6	7^	17	19	142,23	S1	NO
9	251	684	679	4^	C/6	7^	17	19	142,23	S1	NO
10	251	684	680	4^	C/6	7^	16	18	133,87	S1	NO
11	251	684	681	4^	C/6	7^	21	23	175,70	S1	NO
12	251	684	686	4^	C/6	7^	26	29	217,53	S1	NO
13	251	684	687	4^	C/6	7^	39	43	326,30	S1	NO
14	251	684	688	4^	C/6	7^	24	26	200,80	S1	NO

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento possono ritenersi, alla data del sopralluogo, sostanzialmente regolari da un punto di vista edilizio/urbanistico.

Si riportano di seguito i confini delle 14 unità immobiliari oggetto di pignoramento.

(N.C.E.U. del Comune di Roma: foglio 251 / particella 684)

LOTTO	TIPOLOGIA	INT.	PIANO	SUB.NO	CATEG.	CONFINI
1	NEGOZIO	A	T/S1	665	C/1	V.LE DI TOR DI QUINTO - PROPRIETA' CONDOMINIALE - SUBALTERNO 666 -
2	NEGOZIO	B	T/S1	666	C/1	V.LE DI TOR DI QUINTO - SUBALTERNI 665 E 698
3	BOX AUTO	3	S1	673	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 672 E 674 -
4	BOX AUTO	4	S1	674	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 673 E 675 -
5	BOX AUTO	5	S1	675	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 674 E 676 -
6	BOX AUTO	6	S1	676	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 675 E 677 -
7	BOX AUTO	7	S1	677	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 676 E 678 -
8	BOX AUTO	8	S1	678	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 677 E 679 -
9	BOX AUTO	9	S1	679	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNO 678 E TERRAPIENO
10	BOX AUTO	10	S1	680	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNO 681 E TERRAPIENO
11	BOX AUTO	11	S1	681	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 680 E 682 -
12	BOX AUTO	16	S1	686	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 685 E 687 -
13	BOX AUTO	17	S1	687	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 686 E 688 -
14	BOX AUTO	18	S1	688	C/6	AREA DI MANOVRA - SUBALTERNI 687 E 689 -

QUANTO SOPRA SALVO SE ALTRI E/O DIVERSI CONFINI.

CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI - CONSIDERAZIONI

Per la valutazione commerciale, ad oggi, dei **n. 14 Lotti** costituenti, nell'insieme, l'intero comparto immobiliare oggetto di pignoramento, sono stati utilizzati i seguenti criteri valutativi.

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

Criterio di stima a "**capitalizzazione del reddito**", in quanto gli immobili sono praticamente tutti locati e producono, quindi una "**redditività**".

La media che scaturisce dai due criteri di stima sopra indicati, individuerà il più probabile valore di mercato ad oggi degli immobili in esame.

Ulteriori considerazioni inerenti la valutazione dei 14 Lotti:

- 1) Non sono state effettuate verifiche strutturali, né analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche.
- 2) Le indicazioni delle indagini effettuate sul locale mercato immobiliare sono rappresentative della situazione alla data della presente valutazione. Non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta tali da modificare, ma probabilmente non in modo sensibile, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento economico ritenuto congruo.
- 3) Per le consistenze immobiliari, relative agli immobili esaminati, è stato effettuato un "**rilievo**" con l'utilizzo del metro laser, sulla scorta anche delle planimetrie catastali esaminate in occasione degli accessi effettuati.
- 4) In sede di stima ci si è attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione, ed in riferimento alla specifica destinazione d'uso del complesso immobiliare in oggetto, ricorrendo ai criteri di valutazione precedentemente riportati.
- 5) Sia per le due unità immobiliari a destinazione commerciale, sia per le dodici unità immobiliari a destinazione "**box auto**", la valutazione indicata si riferisce ad immobili liberi da persone e cose e, pertanto, prontamente proponibili nel mercato immobiliare di riferimento.

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 di riferimento	<i>Buona</i>
Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.	<i>Sostanzialmente definita</i>
Presenza o meno di infrastrutture.	<i>Complete</i>
Caratteristiche generali dei beni (intrinseche ed estrinseche).	<i>Di tipo civile/medio-alto</i>
Esposizione e soleggiamento dell'edificio.	<i>Buona</i>
Stato d'uso esterno ed interno	<i>Complessivamente buono</i>
Potenzialità o meno di frazionamento in unità minori	<i>Non possibile</i>

Le rilevazioni effettuate su siti immobiliari specifici, hanno potuto, sufficientemente, consentire, sia per i locali commerciali che per i box auto 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.

I parametri valutativi di seguito riportati, sono riferiti ad immobili commerciali ed a box auto ubicati, nella stessa via e/o nelle immediate vicinanze delle unità immobiliari di cui alla presente relazione. Gli immobili individuati (tabelle seguenti) sono sostanzialmente simili per tipologia e caratteristiche generali agli immobili oggetto di pignoramento.

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

LOCALI COMMERCIALI

N.	UBICAZIONE	COSTO	MQ.	€/MQ.	PIANO	W.C.	SITI
1	V. PRATI DELLA FARNESINA	445.000,00	140	3.200,00	T	2	IMM.RE.IT
2	ZONA PONTE MILVIO	549.000,00	129	4.300,00	T	1	IMM.RE.IT
3	ZONA PONTE MILVIO	270.000,00	100	2.700,00	T	1	IDEALISTA.IT
4	ZONA CORSO FRANCIA	680.000,00	165	4.100,00	T	2	IDEALISTA.IT
5	ZONA PONTE MILVIO	165.000,00	60	2.700,00	T	1	TROVACASA

VALORE MEDIO (€/MQ.) di trattativa	3.400,00
------------------------------------	-----------------

BOX AUTO

N.	UBICAZIONE	COSTO	MQ.	€/MQ.	PIANO	W.C.	SITI
1	VIA RIANO	50.000,00	24	2.100,00	S2	=	IMM.RE.IT
2	VIA CASSIA 19	85.000,00	24	3.500,00	S1	=	DI CASTRO
3	VIA RIANO	47.000,00	25	1.900,00	S2	=	IMM.RE.IT
4	VIA DEI FABII, 20	85.000,00	38	2.200,00	S1	=	TECNORETE
5	VIA CASSIA (PONTE MILVIO)	89.000,00	28	3.200,00	PT	=	CASAVIP

VALORE MEDIO (€/MQ.) di trattativa	2.600,00
------------------------------------	-----------------

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, in zona, di circa un 5%) 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 queste categorie immobiliari, dalla ubicazione nel tessuto urbano di riferimento, dalla consistenza, dal livello di piano, dallo stato d'uso e dalle caratteristiche proprie degli immobili.

INDICATORI VALUTATIVI PER LOCALI COMMERCIALI - O.M.I. / BORSINO IMMOBILIARE -

INDICATORE	PERIODO	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE MEDIO
O.M.I.	2° SEM. 2023	2.700,00	3.900,00	3.300,00
BORSINO IMMOBILIARE	2024	2.575,00	3.756,00	3.200,00

VALORE MEDIO (€. /MQ.) COMPLESSIVO	3.300,00
------------------------------------	-----------------

INDICATORI VALUTATIVI PER BOX AUTO - O.M.I. / BORSINO IMMOBILIARE -

INDICATORE	PERIODO	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE MEDIO
O.M.I.	2° SEM. 2023	1.700,00	2.500,00	2.100,00
BORSINO IMMOBILIARE	2024	1.733,00	2.587,00	2.100,00

VALORE MEDIO (€. /MQ.) COMPLESSIVO	2.100,00
------------------------------------	-----------------

VALORE €. / MQ. MEDIO E RITENUTO CONGRUO AI FINI VALUTATIVI

Facendo riferimento ai dati analizzati estratti da:

- **Siti immobiliari**
- **Osservatorio O.M.I.**
- **Borsino Immobiliare**

si individuano i seguenti valori medi per le tipologie edilizie di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento:

TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORE MEDIO	VALORE MEDIO RITENUTO CONGRUO
LOCALI COMMERCIALI	€. 3.300,00	€. 3.600,00
BOX AUTO	€. 2.300,00	€. 2.600,00

I valori commerciali (€. /mq.), ritenuti congrui relativamente alle porzioni immobiliari in esame ed oggetto di pignoramento, in funzione del loro attuale e complessivo stato d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della posizione in funzione dell'accessibilità carrabile, delle considerazioni in precedenza formulate e del grado di commerciabilità individuato, sono quelli riportati nella precedente tabella.

Tali valori sono sostanzialmente in linea sia con i parametri economici presenti in zona (località *Ponte Milvio*) per unità immobiliari offerte in vendita, sia con gli indicatori *OMI* e *Borsino Immobiliare*.

I valori indicati nella precedente tabella, da considerarsi congrui, andranno calibrati per ogni singolo Lotto di vendita, proprio in funzione dei parametri precedentemente indicati.

Per il mercato immobiliare di riferimento, si intravedono dei cenni di recupero e ripresa.

Comunque un eventuale prolungarsi nel tempo delle trattative di vendita potrebbe avere, per i vari immobili, un effetto di diminuzione del prezzo.

Grado di commerciabilità: **normale / buono** (sia per i locali commerciali che per i box auto).

Tempistiche di vendita: **medie**.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - CRITERIO DI STIMA "SINTETICO/COMPARATIVO"

In funzione di quanto sopra, si riporta la valutazione commerciale degli immobili oggetto di pignoramento, secondo il criterio di stima "sintetico/comparativo".

Si precisa, ulteriormente, che il valore €. /Mq. attribuito ai box auto varia, per gli stessi, a seconda della loro consistenza e del grado di accessibilità carrabile.

Il "range" valutativo, per i box auto, è compreso tra €. /mq. 2.300,00 ed €. /mq. 2.600,0

Lotto	Tipologia	Sub.no	Piano	Superficie commerciale raggugliata (mq.)	Valore commerciale (€/mq.)	Somma
1	NEGOZIO	665	T/S1	107	3.600,00	385.200,00
2	NEGOZIO	666	T/S1	107	3.600,00	385.200,00
3	BOX AUTO	673	S1	20	2.500,00	50.000,00
4	BOX AUTO	674	S1	20	2.500,00	50.000,00
5	BOX AUTO	675	S1	17	2.500,00	42.500,00
6	BOX AUTO	676	S1	18	2.500,00	45.000,00
7	BOX AUTO	677	S1	19	2.500,00	47.500,00
8	BOX AUTO	678	S1	19	2.600,00	49.400,00
9	BOX AUTO	679	S1	19	2.600,00	49.400,00
10	BOX AUTO	680	S1	18	2.600,00	46.800,00
11	BOX AUTO	681	S1	23	2.600,00	59.800,00
12	BOX AUTO	686	S1	29	2.500,00	72.500,00
13	BOX AUTO	687	S1	43	2.300,00	98.900,00
14	BOX AUTO	688	S1	26	2.400,00	62.400,00
					Somma	1.444.600,00

CRITERIO DI STIMA "A CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"

Tutti gli immobili che sono oggetto di pignoramento, tranne due box auto (subalterni 673 e 677), sono attualmente locati.

Dalle locazioni viene generata una redditività che può consentire una valutazione degli stessi immobili con il criterio di stima a "capitalizzazione di reddito".

Per i due box auto attualmente non locati si è considerato come congruo il parametro valutativo utilizzato per gli altri box auto di uguale consistenza e tipicità.

Per individuare un corretto valore di locazione ad oggi, si sono verificati i dati provenienti dagli indicatori OMI, dal Borsino Immobiliare e da immobili offerti in locazione, sostanzialmente paragonabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con l'immobile in esame, individuati nei siti immobiliari di riferimento.

E' stato altresì opportunamente e correttamente considerato, per le singole unità immobiliari costituenti i 14 Lotti oggetto di pignoramento, il canone (mensile/annuale) derivante dai contratti di locazione stipulato tra la SRL ed i vari locatari.

Di seguito si riporta un dettaglio di alcune unità immobiliari sufficientemente confrontabili con quelle in esame ed oggetto di frazionamento, così da individuare una indicazione di massima dell'andamento dei prezzi in zona.

LOCALI COMMERCIALI

N.	UBICAZIONE	€/ mese	MQ.	€/MQ./ MESE	PIANO	W.C.	SITI
1	V.LE DI TOR DI QUINTO	10.900,00	254	42,91	T / S1	2	IMM.RE.IT
2	VIA DELLA FARNESINA	3,168,00	150	21,12	T	3	IMM.RE.IT
3	VIA DELLA FARNESINA	3.668,00	225	16,30	T / S1	3	IMM.RE.IT
4	VIA FLAMINIA	1.200,00	20	60,00	T	1	IMM.RE.IT
5	VIA FLAMINIA	5.000,00	115	43,48	T	3	CASA.IT
6	VIA DI VIGNA STELLUTI	7.700,00	137	56,20	T	1	CASA.IT

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€/ MQ./MESE) **40,00**

BOX AUTO

N.	UBICAZIONE	€/ mese	MQ.	€/MQ./ MESE	PIANO	W.C.	SITI
1	VIA RIANO, 30	250,00	12	28,83	S1	=	IMM.RE.IT
2	VIA CASSIA, 30	230,00	15	15,33	S1	=	IMM.RE.IT
3	VIA BOLSENA, 35	280,00	16	17,50	T	=	IMM.RE.IT
4	VIA DI VILLA SEVERINI	330,00	22	15,00	S1	=	TROVACASA
5	VIA DENZA / PARIOLI	400,00	29	13,79	S1	=	CASEROMA
6	VIA DELLA FARNESINA	230,00	25	9,20	S1	=	CASA.IT

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE (€/ MQ./MESE) **16,61**

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, in zona, di circa un 5%) 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 queste categorie immobiliari, dalla ubicazione nel tessuto urbano di riferimento, dalla consistenza, dal livello di piano, dallo stato d'uso e dalle caratteristiche proprie degli immobili.

INDICATORI VALUTATIVI PER LOCALI COMMERCIALI - O.M.I. / BORSINO IMMOBILIARE -

INDICATORE	PERIODO	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE MEDIO
O.M.I.	2° SEM. 2023	18,00	26,50	22,25
BORSINO IMMOBILIARE	2024	17,13	24,93	21,03

VALORE MEDIO (€. /MQ.) COMPLESSIVO	21,64
------------------------------------	--------------

INDICATORI VALUTATIVI PER BOX AUTO - O.M.I. / BORSINO IMMOBILIARE -

INDICATORE	PERIODO	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE MEDIO
O.M.I.	2° SEM. 2023	8,30	12,00	10,15
BORSINO IMMOBILIARE	2024	7,31	10,88	9,10

VALORE MEDIO (€. /MQ.) COMPLESSIVO	9,63
------------------------------------	-------------

VALORE €. / MQ. MEDIO E RITENUTO CONGRUO AI FINI VALUTATIVI

Facendo riferimento ai dati analizzati estratti da:

- **Siti immobiliari**
- **Osservatorio O.M.I.**
- **Borsino Immobiliare**

si individuano i seguenti valori medi per le tipologie edilizie di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento:

TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORE MEDIO (€/Mq./Mese)	VALORE MEDIO (€/Mq./Mese) RITENUTO CONGRUO
LOCALI COMMERCIALI	€. 27,76	€. 27,76
BOX AUTO	€. 11,95	€. 11,95

I valori commerciali (€./mq.), ritenuti congrui relativamente alle porzioni immobiliari in esame ed oggetto di pignoramento, in funzione del loro attuale e complessivo stato d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della posizione in funzione dell'accessibilità carrabile, delle considerazioni in precedenza formulate e del grado di commerciabilità individuato, sono quelli riportati nella precedente tabella.

Tali valori sono sostanzialmente in linea sia con i parametri economici presenti in zona (località *Ponte Milvio*) per unità immobiliari offerte in locazione, sia con gli indicatori *OMI* e *Borsino Immobiliare*.

I valori indicati nella precedente tabella, da considerarsi congrui, andranno calibrati per ogni singolo Lotto di vendita, proprio in funzione dei parametri precedentemente indicati.

Per il mercato immobiliare di riferimento, si intravedono dei cenni di recupero e ripresa. Comunque un eventuale prolungarsi nel tempo delle trattative di vendita potrebbe avere, per i vari immobili, un effetto di diminuzione del prezzo.

Grado di commerciabilità: **normale / buono** (sia per i locali commerciali che per i box auto).
Tempistiche di vendita: **medie**.

**VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
CRITERIO DI STIMA "CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO"**

Nella tabella seguente viene individuato il valore commerciale di ogni singolo immobile oggetto di pignoramento calcolato on il criterio di stima a "capitalizzazione del reddito".

Lotto	Tipologia	Sub.no	MQ.	€/Mq./Mese	Locazione / Anno	Detrazione per vetustà ed oneri	Tasso di capitalizzazione	Valore dell'immobile
1	NEGOZIO	665	107	27,76	35.643,84	-20%	0,08	356.438,38
2	NEGOZIO	666	107	27,76	35.643,84	-20%	0,08	356.438,38
3	BOX AUTO	673	20	11,95	2.868,00	-10%	0,05	51.620,00
4	BOX AUTO	674	20	11,95	2.868,00	-10%	0,05	51.620,00
5	BOX AUTO	675	17	11,95	2.437,00	-10%	0,05	43.880,40
6	BOX AUTO	676	18	11,95	2.581,20	-10%	0,05	46.461,60
7	BOX AUTO	677	19	11,95	2.724,60	-10%	0,05	49.040,00
8	BOX AUTO	678	19	11,95	2.724,60	-10%	0,05	49.040,00
9	BOX AUTO	679	19	11,95	2.724,60	-10%	0,05	49.040,00
10	BOX AUTO	680	18	11,95	2.581,20	-10%	0,05	46.461,60
11	BOX AUTO	681	23	11,95	3.298,20	-10%	0,05	59.367,60
12	BOX AUTO	686	29	11,95	4.158,60	-10%	0,05	74.854,80
13	BOX AUTO	687	43	11,95	6.166,20	-10%	0,05	110.991,60
14	BOX AUTO	688	26	11,95	3.728,40	-10%	0,05	67.111,20
							Sommano	1.363.325,56



(EDIFICIO DI CUI LE PORZIONI IN ESAME SONO PARTE - PT/NEGOZI - PS1/BOX AUTO - DA GOOGLE MAPS)

VALUTAZIONE MEDIATA DEI N. 14 LOTTI (IMPORTI ARROTONDATI)

Lotto	Tipologia	Sub.no	MQ.	A)- Criterio di stima "Sintetico/ Comparativo"	B)- Criterio di stima "Capitalizzazione del reddito"	Valore mediato dell'immobile (A+B):2
1	NEGOZIO	665	107	385.200,00	356.438,38	370.000,00
2	NEGOZIO	666	107	385.200,00	356.438,38	370.000,00
3	BOX AUTO	673	20	50.000,00	51.620,00	50.800,00
4	BOX AUTO	674	20	50.000,00	51.620,00	50.800,00
5	BOX AUTO	675	17	42.500,00	43.880,40	43.200,00
6	BOX AUTO	676	18	45.000,00	46.461,60	45.700,00
7	BOX AUTO	677	19	47.500,00	49.040,00	48.300,00
8	BOX AUTO	678	19	49.400,00	49.040,00	49.200,00
9	BOX AUTO	679	19	49.400,00	49.040,00	49.200,00
10	BOX AUTO	680	18	46.800,00	46.461,60	46.600,00
11	BOX AUTO	681	23	59.800,00	59.367,60	59.500,00
12	BOX AUTO	686	29	72.500,00	74.854,80	73.600,00
13	BOX AUTO	687	43	98.900,00	110.991,60	105.000,00
14	BOX AUTO	688	26	62.400,00	67.111,20	64.750,00
			Sommano	1.444.600,00	1.363.325,56	1.426.650,00

La detrazione, ai sensi dell'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, effettuata per il **10 %** rispetto al valore commerciale individuato precedentemente (vedere tabella seguente), 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) = **€. 1.280.000,00** (€. 1.426.650,00 - 10 %). (VEDERE TABELLA SEGUENTE)

VALUTAZIONE MEDIATA DEI N. 14 LOTTI AL NETTO DELLA DETRAZIONE DEL 10%
(IMPORTI ARROTONDATI)

Lotto	Tipologia	Sub.no	MQ.	Valore commerciale dell'immobile	Valore commerciale dell'immobile al netto della detrazione del 10%
1	NEGOZIO	665	107	370.000,00	330.000,00
2	NEGOZIO	666	107	370.000,00	330.000,00
3	BOX AUTO	673	20	50.800,00	46.000,00
4	BOX AUTO	674	20	50.800,00	46.000,00
5	BOX AUTO	675	17	43.200,00	40.000,00
6	BOX AUTO	676	18	45.700,00	41.000,00
7	BOX AUTO	677	19	48.300,00	43.000,00
8	BOX AUTO	678	19	49.200,00	45.000,00
9	BOX AUTO	679	19	49.200,00	45.000,00
10	BOX AUTO	680	18	46.600,00	42.000,00
11	BOX AUTO	681	23	59.500,00	54.000,00
12	BOX AUTO	686	29	73.600,00	65.000,00
13	BOX AUTO	687	43	105.000,00	95.000,00
14	BOX AUTO	688	26	64.750,00	58.000,00
			Sommano	1.426.650,00	1.280.000,00



Ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e rilevato, riportato e descritto nel presente elaborato peritale sarà a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, saranno a carico dell'aggiudicatario anche tutti gli oneri e costi che dovranno essere sostenuti per una eventuale regolarizzazione, definitiva e complessiva, da un punto di vista edilizio/urbanistico degli immobili oggetto della presente perizia tecnico/estimativa.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Identificazione catastale degli immobili costituente i 14 LOTTI.

I beni oggetto di pignoramento sono indicati nella tabella seguente e costituiscono, a giudizio del sottoscritto, complessivamente n.14 Lotti tra di loro indipendenti.

TUTTI GLI IMMOBILI SONO IN ROMA - VIALE DI TOR DI QUINTO, 21/31 - E SONO PARTE DI DETTO CONDOMINIO.

LOTTO	TIPOLOGIA	INTERNO	PIANO	FOGLIO	PART.LLA	SUB.NO	CATEGORIA	R.C.	SUPERFICIE CATASTALE (MQ.)
1	NEGOZIO	A	T/S1	251	684	665	C/1	5.375,28	107
2	NEGOZIO	B	T/S1	251	684	666	C/1	5.845,62	107
3	BOX AUTO	3	S1	251	684	673	C/6	150,60	20
4	BOX AUTO	4	S1	251	684	674	C/6	150,60	20
5	BOX AUTO	5	S1	251	684	675	C/6	125,50	17
6	BOX AUTO	6	S1	251	684	676	C/6	133,87	18
7	BOX AUTO	7	S1	251	684	677	C/6	142,23	19
8	BOX AUTO	8	S1	251	684	678	C/6	142,23	19
9	BOX AUTO	9	S1	251	684	679	C/6	142,23	19
10	BOX AUTO	10	S1	251	684	680	C/6	133,87	18
11	BOX AUTO	11	S1	251	684	681	C/6	175,70	23
12	BOX AUTO	16	S1	251	684	686	C/6	217,53	29
13	BOX AUTO	17	S1	251	684	687	C/6	326,30	43
14	BOX AUTO	18	S1	251	684	688	C/6	200,80	26

- Le unità immobiliari riportate nella precedente tabella, sono - ad oggi - di proprietà della SRL (esecutata) e risultano essere oggetto di pignoramento.
- I "MQ." indicati si riferiscono alla superficie catastale delle stesse unità immobiliari, come riportata nella vca storica per immobile acquisita in data 09.07.2024

LOTTO 1 - locale uso commerciale (C/1) - Piano Terra e Piano S1 - Subalterno 665 - Interno A.

Trattasi di locale commerciale su due livelli (T/PS1) dalla forma sostanzialmente regolare ed in ottimo stato d'uso.

Il locale commerciale dispone di due ampie aperture su strada che lo rendono ben visibile e luminoso internamente. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in gres ceramico (PT) ed in parquet (PS1). Una scala interna collega tra di loro i due livelli. Dal piano S1 è possibile accedere direttamente al livello dei box auto (PS1).

E' presente un'impiantistica di tipo civile ed un impianto di climatizzazione (caldo/freddo).

La distribuzione degli spazi risulta essere funzionale alla attività che vi viene svolta attualmente (*vendita di materassi ed arredi per la casa in genere*). L'altezza interna è di circa mt. 3,00.

L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.

L'immobile è ad oggi locato.

LOTTO 2 - locale uso commerciale (C/1) - Piano Terra e Piano S1 - Subalterno 666 - Interno B.

Trattasi di locale commerciale su due livelli (T/PS1) dalla forma sostanzialmente regolare ed in ottimo stato d'uso.

Il locale commerciale dispone di due ampie aperture su strada che lo rendono ben visibile e luminoso internamente. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in gres ceramico (PT) ed in parquet (PS1). Una scala interna collega tra di loro i due livelli.

Dal piano S1 è possibile accedere direttamente al livello dei box auto (PS1).

E' presente un'impiantistica di tipo civile ed un impianto di climatizzazione (caldo/freddo).

La distribuzione degli spazi risulta essere funzionale alla attività che vi viene svolta attualmente (*vendita di porte blindate ed infissi interni ed esterni*). L'altezza interna è di circa mt. 3,00.

L'unità immobiliare, come potuto verificare in sede di accesso, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti.

L'immobile è ad oggi locato.

LOTTO 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 10, 11, 12, 13 e 14 - complessivamente n. 12 box auto indipendenti (C/6) - Piano S1 - Subalterni 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 686, 687 e 688.

Trattasi di n. 12 box auto (costituente i Lotti da 3 a 14) dalla forma nell'insieme regolare e, complessivamente, in buono stato d'uso.

Sono ubicati al piano S1 ed hanno accesso carrabile (e pedonale) dal civico 21 di viale di Tor di Quinto. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale.

E' presente, in ogni box auto, l'impianto di illuminazione interna.

L'altezza interna è di circa mt. 2,60.

L'accessibilità carrabile è valida per tutte le 12 unità immobiliari, forse quella relativa ai subalterni 680 e 681 è leggermente più agevole.

Le varie unità immobiliari (n.12), come potuto verificare in sede di accesso, risultano conformi alla planimetria catastale attualmente presente in atti.

I box auto sono ad oggi locati, tranne due, che risultano liberi e sono identificati dai subalterni n. 673 e n. 677.

Gli immobili oggetto di pignoramento e costituenti n. 14 lotti, per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, risultano essere, nel loro insieme, in buono stato conservativo e **non necessitano, nell'immediato, di interventi urgenti di manutenzione/ristrutturazione.**

L'edificio di cui sono parte è stato edificato a partire dal 1997.



E' presente nei due negozi un'impiantistica di tipo civile con impianto di climatizzazione caldo/freddo; mentre nei n. 12 box auto l'impiantistica presente si limita all'impianto di illuminazione interna.

La struttura dell'edificio è in cemento armato e muratura piena con tamponature e tramezzature in latero/cemento e rivestimento esterno a mattoncini tipo cortina. La copertura è quasi interamente piana. L'edificio si sviluppa per otto livelli fuori terra oltre a due livelli interrati (dove sono ubicati i box auto e le cantine oltre ai sottonegozi delle attività commerciali poste al piano terreno.

Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento (n. 14 lotti), data la tipologia, la consistenza e le caratteristiche, non appare possibile una conversione ad altro uso, né un frazionamento in unità di diversa consistenza ed indipendenti tra di loro.

I due locali negozio ed i dodici box auto (che nell'insieme costituiscono gli immobili pignorati), presentano un inquadramento catastale (C/1 e C/6) in linea con le tipologie edilizie similari presenti nel tessuto urbano circostante.

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

PAVIMENTAZIONI	Battuto di cemento / Monocottura Parquet
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile (termo-autonomo)
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Presente (caldo/freddo)
STATO D'USO INTERNO	Complessivamente buono (per come verificabile)

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

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	Quasi esclusivamente piana a terrazza
RIVESTIMENTO ESTERNO	Mattoncini tipo cortina
INFISSI ESTERNI	Metallici / Legno
PIANI FUORI TERRA	Otto
PIANI ENTRO TERRA	Due (locali cantina e box auto)
STATO D'USO ESTERNO	Complessivamente buono (per come verificabile)

La **SRL** è proprietaria degli immobili attualmente oggetto di pignoramento e presenti nel Condominio di viale di Tor di Quinto, 21/31 - Roma.

La proprietà deriva da atto di divisione a rogito del Notaio in Roma Giorgio Perrotta in data 02.08.2013 - repertorio n. 27054 / raccolta n. 9815 -.

Nella tabella seguente vengono indicati tutti gli immobili ad oggi presenti all'interno del Condominio di viale di Tor di Quinto, 21/31 - Roma - relativamente ai piani T. e S1

La tabella trova riscontro con lo schema riportato nell' "accertamento delle proprietà immobiliare urbana" - elenco dei subalterni assegnati - verifica effettuata in data 10.07.2024 -.

Le unità immobiliari, campite in grigio nella seguente tabella, sono quelle presenti nei due livelli (PT/PS1) dell'edificio ma non oggetto di pignoramento (vedere a tal proposito l'elaborato planimetrico in precedenza riportato).

N.	TIPOLOGIA	INT. / N.	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA
1	NEGOZIO	A	T/S1	251	684	665	C/1
2	NEGOZIO	B	T/S1	251	684	666	C/1
3	NEGOZIO	C	T/S1	251	684	667	C/1
4	NEGOZIO	D	T/S1	251	684	668	C/1
5	NEGOZIO	E	T	251	684	669	C/1
6	UFFICIO	F	T	251	684	670	A/10
7	BOX AUTO	1	S1	251	684	671	C/6
8	BOX AUTO	2	S1	251	684	672	C/6
9	BOX AUTO	3	S1	251	684	673	C/6
10	BOX AUTO	4	S1	251	684	674	C/6
11	BOX AUTO	5	S1	251	684	675	C/6
12	BOX AUTO	6	S1	251	684	676	C/6
13	BOX AUTO	7	S1	251	684	677	C/6
14	BOX AUTO	8	S1	251	684	678	C/6
15	BOX AUTO	9	S1	251	684	679	C/6
16	BOX AUTO	10	S1	251	684	680	C/6
17	BOX AUTO	11	S1	251	684	681	C/6
18	BOX AUTO	12	S1	251	684	682	C/6
19	BOX AUTO	13	S1	251	684	683	C/6
20	BOX AUTO	14	S1	251	684	684	C/6
21	BOX AUTO	15	S1	251	684	685	C/6
22	BOX AUTO	16	S1	251	684	686	C/6
23	BOX AUTO	17	S1	251	684	687	C/6
24	BOX AUTO	18	S1	251	684	688	C/6
25	BOX AUTO	19	S1	251	684	689	C/6
26	POSTO AUTO COPERTO	1	S1	251	684	690	C/6
27	POSTO AUTO COPERTO	2	S1	251	684	691	C/6
28	POSTO AUTO COPERTO	3	S1	251	684	692	C/6
29	POSTO AUTO COPERTO	4	S1	251	684	693	C/6
30	POSTO AUTO COPERTO	5	S1	251	684	694	C/6
31	POSTO AUTO COPERTO	6	S1	251	684	695	C/6
32	POSTO AUTO COPERTO	7	S1	251	684	696	C/6

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati di identificazione catastale corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di proprietà / atto di pignoramento immobiliare).

Esiste, attualmente, una sostanziale corrispondenza catastale tra la realtà dei luoghi e le planimetrie catastali attualmente in atti.

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame, secondo il P.R.G. del Comune di Roma attualmente vigente, ricade in:

"Sistema insediativo - Città Storica – Ambiti di valorizzazione ".

Quanto sopra risulta regolato – nel suo complesso e prevalentemente – dagli articoli nn. **24** e **43** delle *Norme Tecniche di Attuazione* del PRG.

Non sono state fornite le attestazioni di conformità degli impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

SCHEMA RIASSUNTIVO – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 124 / 2023 R.G.E.

N. 14 Lotti – indipendenti tra di loro -

N. 14 Lotti indipendenti costituiti da due locali commerciali e da n. 12 box auto			
Ubicazione:	Roma – Viale di Tor di Quinto, 21 – piano T/S1 -.		
Diritto reale:	100%	Quota	Intera proprietà
Tipologia immobile:	N. 2 locali commerciali su due livelli (PT/PS1) e n. 12 box auto (PS1).	Superficie	Vedere tabelle allegate alla relazione tecnico/estimativa.
Stato conservativo:	Complessivamente buono.		
Descrizione:	Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano a Roma in viale di Tor di Quinto, 21 – zona "Ponte Milvio / Fleming". I due negozi presentano internamente una distribuzione degli spazi funzionale alle attività che vi vengono attualmente svolte. I n. 12 box auto (PS1) sono di forma regolare, sufficientemente ampi ed accessibili da un punto di vista carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima (che si compone di n. 39 pagine, oltre alle pagine con la documentazione fotografica dei locali commerciali e dei box auto) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente ai relativi allegati.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.
Resta a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti se richiesti dal GE.

Roma, 21.11.2024

l'Esperto Stimatore
Arch. Sandro PANDOLFI



ALLEGATI

- PLANIMETRIE CATASTALE IN ATTI.
- VCA STORICO/CATASTALE.
- ATTO DI PROPRIETA'.
- CONTRATTO DI LOCAZIONE "
- CONTRATTI " SRL" /
- RICHIESTA DI AGIBILITA'.

SRL / SRL".