TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 456/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******



LOTTO UNICO

Immobile sito in Roma in Via Rocco Pagliara 47
NCEU Foglio 177 – Part.lla 390 – Sub 524

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 4
- Titolarità 4
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 4
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 6
- Stato conservativo 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 6
- Provenienze Ventennali 7
- Formalità pregiudizievoli 8
- Normativa urbanistica 9
- Regolarità edilizia 9
- Vincoli od oneri condominiali 11

Stima / Formazione lotti 11

INCARICO

In data 03.02.2025 la sottoscritta Arch. Ambra Marina Cicognani, con studio in Roma in Viale delle Accademie n. 47, c.a.p. 00147, email: ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC: a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 06.97842581 – Cell. 338 2802819, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 04.02.2025 accettava l'incarico per via telematica.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile

- **Bene N° 1** – Autorimessa/Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Rocco Pagliara 47, interno A, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un locale ubicato nella parte nord-ovest della città di Roma all'interno del GRA, precisamente al civico 47 di Via Rocca Pagliara, una traversa di Via Casal del Marmo nella Borgata Ottavia. La zona, originariamente agricola e parte dell'Agro Romano, nel primo dopoguerra vide il formarsi di un primo nucleo abitativo che tra gli anni '50 e la fine degli anni '60 dello scorso secolo subì un forte sviluppo, soprattutto nelle aree limitrofe alla linea ferroviaria Roma-Viterbo, oggi FR3. Con il Giubileo del 2000 e con il raddoppio della Ferrovia Roma-Viterbo la zona si sviluppò per l'intensificarsi di nuove infrastrutture quali scuole, mercati, uffici, attività commerciali e botteghe artigiane, ecc. Le alterne fasi dello sviluppo edilizio sono riscontrabili dalle caratteristiche tipologiche degli edifici in quanto riflettono i cambiamenti, avvenuti negli anni del mercato immobiliare. Nella zona coesistono varie tipologie abitative: costruzioni con le tipiche caratteristiche dell'edilizia spontanea risalenti al secondo dopoguerra, piccole palazzine di taglio economico di 5/6 piani edificate attorno agli anni '60, comprensori signorili e villette indipendenti realizzati in anni più recenti. Attualmente è la 50° zona di Roma, urbanisticamente la 20H, amministrativamente rientra nel Municipio XIV (ex 19 Circoscrizione). E' collegata agli altri quartieri della città tramite diverse Linee di autobus e la FL3 Ottavia.

Si precisa che il bene oggetto della presente relazione estimativa è un locale sito al piano seminterrato di una palazzina residenziale, autorizzato con destinazione autorimessa e successivamente oggetto di domanda di concessione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso a commerciale che, al momento della scritturazione non è stata concessionata.

LOTTO UNICO

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Autorimessa/Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Rocco Pagliara 47, interno A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata depositata in cancelleria in data 08.05.2024 la relazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari di ROMA 1 alla data del 03.05.2024, relative all'immobile pignorato. La suddetta certificazione risale fino all'atto di compravendita del 27.12.1991 con cui la **** Omissis **** ha acquistato il bene da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Rampa di accesso, locale int. B, terrazzo condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale	201,00 mq	225,00 mq	1	225,00 mq	3,50 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**225,00 mq**		

Si segnala che alla consistenza rilevata deve essere detratta la superficie dell'intercapedine, pari a circa 9,00 mq, da cui la superficie convenzionale 216,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dalla costruzione al **19/06/1980**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 177, Part. 390, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6, Cl.13, Cons. 434 MQ* Rendita € 4,62, Interno A, Piano S1
Dal **19/06/1980** al **05/03/1984**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 177, Part. 390, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6, Cl.13, Cons. 434 MQ* Rendita € 4,62, Interno A, Piano S1

Dal **05/03/1984** al **13/03/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 177, Part. 390, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6, Cl.13, Cons. 434 MQ* Rendita € 4,62, Interno A, Piano S1
Dal **13/03/1985** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 177, Part. 390, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6, Cl.13, Cons. 434 MQ* Rendita € 4,62, Interno A, Piano S1
Dal **01/01/1992** al **04/08/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 177, Part. 390, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6, Cl.13, Cons. 434 MQ* Rendita € 2.039,70, Interno A, Piano S1
Dal **04/08/2004** al **12/12/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 177, Part. 390, Sub. 518, Zc. 6, Categoria C6, Cl.13, Cons. 210 MQ* Rendita € 986,95, Interno A, Piano S1
Dal **12/12/2005** al **03/04/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 177, Part. 390, Sub. 518, Zc. 6, Categoria C6, Cl.13, Cons. 210 MQ Rendita € 986,95, Interno A, Piano S1
Dal **03/04/2006** al **05/07/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 177, Part. 390, Sub. 518, Zc. 6, Categoria C6, Cl.13, Cons. 210 MQ Rendita € 986,95, Interno A, Piano S1
Dal **05/07/2010** al **07/03/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 177, Part. 390, Sub. 524, Zc. 6, Categoria C1, Cl.9, Cons. 201 MQ Rendita € 5.647,15, Interno A, Piano S1
Dal **07/03/2011** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 177, Part. 390, Sub. 524, Zc. 6, Categoria C1, Cl.9, Cons. 201 MQ Rendita € 5.647,15, Interno A, Piano S1
Dal **09/11/2015** al **30/11/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 177, Part. 390, Sub. 524, Zc. 6, Categoria C1, Cl.9, Cons. 201 MQ Superficie catastale 225 mq, Rendita € 5.647,15, Interno A, Piano S1
Dal **30/11/2018** al **03/05/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 177, Part. 390, Sub. 524, Zc. 6, Categoria C1, Cl.9, Cons. 201 MQ Superficie catastale 225 mq, Rendita € 5.647,15, Interno A, Piano S1

Si precisa che nella visura storica catastale non sono indicati tutti i passaggi di proprietà.
*INTERNO A, dal 05.03.1984 al 01.01.1992 l'immobile è erroneamente indicato essere al piano 15 al posto del piano 1S.

Dallo studio della documentazione catastale si evince che l'originario immobile di 434 mq distinto con il sub 13 interno A con destinazione autorimessa (C/6) (ALL 7) è stato catastalmente frazionato il 06.03.1986, assumendo la consistenza di 210 mq, con al suo interno un servizio igienico ed un ufficio (ALL 6). Successivamente il 14.12.2004 è stata depositata in catasto per esatta rappresentazione grafica una nuova planimetria in cui non sono graficizzati all'interno dell'immobile né l'ufficio né il servizio igienico (ALL 5). Infine il 05.07.2010 è stata depositata con prot. RM 0804335 la planimetria per la destinazione d'uso commerciale (C/1) con consistenza pari a 201 mq (ALL 4) con la presenza al suo interno sia dell'ufficio, che del servizio igienico. Tale planimetria non è conforme allo stato dei luoghi rilevati durante il sopralluogo del giorno 07.04.2025 in cui è stato rilevato il servizio igienico.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	**Dati di classamento**	

Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superf. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	177	390	524	6	C1	9	201	225 mq	5647,15 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale depositata è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato, a meno della graficizzazione dell'ufficio e dell'assenza di una finestra. A seguito della legittimazione dello stato dei luoghi dovrà essere depositata la corrispondente planimetria. Si precisa che la destinazione d'uso legittima è C6.

PRECISAZIONI

Si precisa che nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Labate del 30.11.2018 Rep. 353006 Racc. 79321, con cui la **** Omissis **** ha venduto alla **** Omissis **** il locale al piano seminterrato di mq 201, è indicato che *..."il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte, è stato costruito in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stato richiesto al Comune di Roma il condono edilizio in data 30 aprile 1986 prot. 93979"...* Dallo studio della documentazione reperita il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in base al progetto in variante n. 18575, approvato il 20.07.1975 per il quale è stata rilasciata la Licenza edilizia n. 840 del 16.10.1975; la domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 93979/86 si riferisce alla richiesta per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a commerciale, ma al momento della scritturazione non rilasciata.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo del giorno 07.05.2025 il bene è risultato in mediocri condizioni manutentive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è un locale sito al piano seminterrato di una palazzina con destinazione prevalentemente residenziale. L'accesso all'immobile avviene attraverso la rampa carrabile sita al civico 47 di Via Rocco Pagliara e da una scala esterna sita a quota strada, ubicata sul piazzale antistante l'edificio che da esso conduce direttamente all'interno dell'immobile.
Il bene è costituito da un unico ambiente e da un servizio igienico. Durante il sopralluogo la presenza di molti scatoloni hanno creato difficoltà nel rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Il pavimento è in gres rosso di forma rettangolare, le pareti ed i soffitti sono intonacati; la struttura è in cemento armato, sul soffitto sono presenti canale di areazione e tubazioni varie. Si è rilevata la presenza di un pozzetto all'interno del locale.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di contratto di locazione sottoscritto in data 25.01.2024 tra la proprietà e la società **** Omissis **** , registrato in data 29.03.2024 presso l'Ufficio DP RM3 UT ROMA4 COLLATINO con il n° 02654610605, il bene è locato dal giorno 08.02.2024 al giorno 07.02.2028 (ALL 19); il canone mensile è € 500,00 + I.V.A. automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 50% della variazione ISTAT dell'anno precedente.

Per quanto riferito essendo la registrazione avvenuta in data anteriore alla notifica del pignoramento (03.04.2024) è opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/12/1991** al **03/04/2006**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Pierandrea Fabiani	27/12/1991	4434	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA1	18/01/1992	10942	9024
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		ROMA			
Dal **03/04/2006** al **30/11/2018**	**** Omissis ****	**MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Laura Giuliani	03/05/2006	25255	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA	19/04/2006	48858	9024
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		ROMA			
Dal **30/11/2018** al **03/05/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Roberto Labate	30/11/2018	353006	79321
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	03/12/2018	139769	25726
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma			

La **** Omissis **** con atto del Notaio Fenoaltea di Roma del 29.04.1974, Rep. n. 284907, registrato a Roma il 04.05.1974 al n. 22991 di formalità, ha acquistato il terreno sito in Via Rocco Pagliara, località Ottavia, di 1.700 mq circa distinto al NCT di Roma al foglio 177 part. 390 – 391.

In data 27.12.1991 il bene è stato venduto da **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari in comunione legale dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 28/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (ALL 5):

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a ROMA il 03/12/2018
  Reg. gen. 139778 - Reg. part. 25728
  Importo: € 350.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 175.000,00
  Rogante: Notaio Roberto Labate
  Data: 30/11/2018
  N° repertorio: 353007
  N° raccolta: 79322

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
  Trascritto a ROMA il 18/01/1992
  Reg. gen. 10942 - Reg. part. 9024
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE** (ALL 10)
  Trascritto a ROMA il 19/04/2006
  Reg. gen. 48858 - Reg. part. 28144
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **COMPRAVENDITA** (ALL 9)
  Trascritto a ROMA il 03/12/2018
  Reg. gen. 139774 - Reg. part. 96960
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **ATTO CAUTELARE O ESECUTIVO - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA il 03/05/2024

Reg. gen. 52696 - Reg. part. 40058
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura del Piano Regolatore del Comune di Roma adottato con c.c. n°33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 11/12.02.2008 e successiva deliberazione del Commissario Straordinario adottata dall'Assemblea Capitolina con il n. 48 in data 07.06.2016, è risultato che l'immobile oggetto della presente relazione è parte del fabbricato identificato con la particella 177 del foglio 390 del NCEU del Comune di Roma, nel disegno definitivo degli elaborati prescrittivi ricade nel "Sistema e regole" con destinazione urbanistica Città da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali (B) - Art. 51-52-53; – Rete ecologica: nessuna prescrizione; – Carta per la qualità: nessuna prescrizione; - Rischio idraulico: nessuna prescrizione; - Piano Paesistico Territoriale Regionale del Lazio: Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione TAV. A Sistema di Paesaggio: Paesaggio degli insediamenti urbani. Sistema dell'insediamento contemporaneo: tessuto urbano - aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato presentato il 04.10.1971 da **** Omissis **** proprietario del terreno, il progetto n. 37726/1971 (ALL 12), che ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma in data 03.08.1973, a seguito del quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 322 del 21.05.1974, previa stipula dell'Atto d'obbligo del Notaio Domenico Federici del 07.11.1972.

In data 29.04.1974 con atto a rogito del Notaio Francesco Fenoaltea Rep. 284907, registrato a Roma in data 07.05.1974 n. 4205 vol. 2238, trascritto il 04.05.1974 al n. 22991 di formalità, il terreno è stato venduto alla **** Omissis ****, la quale ha presentato in data 15.07.1974 il progetto n. 22910 con aumento di 145 mc, approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma in data 15.11.1974, previa stipula di nuovo atto d'obbligo, che è stato redatto il 24.01.1975 dal Notaio Francesco Fenoaltea con il Rep. 287752 (ALL 13), a seguito del quale è stata rilasciata la Licenza di Costruzione n. 352 del 24.03.1975.

In data 26.06.1975 è stato presentato il progetto in variante n. 18575, approvato il 20.07.1975 per il quale è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 840 del 16.10.1975 a seguito della stipula di atto d'obbligo del Notaio Manlio Lucci Rep. 289944 in data 11.09.1975 (ALL 14).

La scrivente il 13.10.2025 si è recata presso il Dipartimento P.A.U., previa prenotazione, dove ha preso visione del fascicolo richiesto, ma in esso non erano presenti gli elaborati grafici inerenti l'ultimo progetto approvato - 18575/75 (ALL 15), a meno degli allegati all'atto d'obbligo (ALL 14), in cui il bene oggetto della presente procedura è parte dell'interno A del locale autorimessa sita al piano seminterrato.

In data 28.10.1978 per il fabbricato è stata rilasciata l'abitabilità n. 366 (ALL 16).

Come riferito, l'originario locale int. A è stato catastalmente frazionato il 06.03.1986, ma dalle ricerche effettuate dalla scrivente non è stato reperito il frazionamento urbanistico: in data 13.04.2025 ha richiesto al

Municipio XIV copia di eventuali pratiche edilizie presentate, ma le è stato risposto che per effettuare la ricerca sono necessarie maggiori specifiche (ALL 18).

In data 30.04.1986 è stata presentata la domanda di sanatoria n. 0591683401 prot. n. 93979 per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa (C/6) a commerciale (C/1) del locale interno A sub 13/parte sito al piano seminterrato (ALL 17).
Nel fascicolo Condono sono presenti;
- la domanda di concessione in sanatoria,
- n°3 bollettini relativi all'oblazione,
- la dichiarazione sostitutiva di atto notorio,
- la planimetria catastale con timbro del 12.03.1992 della XV Ripartizione (tale planimetria a meno dell'ufficio e del locale servizio igienico è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto in data 14.11.1986),
- la scheda urbanistica.
Si segnala la discrepanza tra la superficie indicata nella domanda (282 mq) e quella indicata nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio (254 mq). Nel fascicolo non è presente la concessione edilizia.

La scrivente in data 30.10.2025, a seguito di reperimento di nuova documentazione, ha richiesto al Municipio XIV la SCIA prot. n. 127219 del 24.10.2018, con cui la **** Omissis **** ha comunicato l'intenzione di effettuare *..."lavori che consistono nello spostamento di tramezzature per ampliamento ufficio"...*, ma la pratica depositata non è risultata conforme alla normativa vigente per l'assenza della reversale, dell'allegato "soggetti coinvolti", della documentazione relativa alla gestione rifiuti ai sensi della Delibera della Giunta Capitolina n. 100 del 25.11.2016, oltre al fatto che tali opere non rispetterebbero la normativa vigente relativa ai rapporti aero illuminanti per uffici.

Dallo studio degli elaborati planimetrici consultati si segnala che il progetto di variante n. 18575/1975, come riferito consultabile solo dall'elaborato allegato all'atto d'obbligo (ALL 14) differisce dalla planimetria depositata in catasto in data 07.02.1977 (ALL 7) per:
- circa 2,00 mq ceduti all'adiacente centrale termica,
- per l'annessione dell'intercapedine,
- per l'annessione di una porzione appartenente all'immobile adiacente,
- per l'assenza dei servizi in prossimità dell'intercapedine medesima.
La consistenza attuale è minore rispetto al suddetto progetto; lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale depositata in data 14.11.1986 (ALL 6) a meno dell'assenza dell'ufficio all'interno dell'immobile (graficizzato in planimetria, ma non presente) e della mancata indicazione di una finestra. L'altezza rilevata è pari a 3,50 mt. Non avendo reperito documentazione urbanistica in merito è lecito presumere che il frazionamento sia avvenuto solo al catasto (ALL 3-4).

Da quanto relazionato per la legittimazione urbanistica del bene è necessario presentare pratica edilizia per la ricostruzione dell'intercapedine e pratica edilizia in sanatoria per l'attuale consistenza dovuta al frazionamento, alla cessione della piccola porzione alla centrale termica, all'apertura della finestra e alla realizzazione del bagno.

Per quanto riferito, la richiesta di condono edilizio non ha ad oggi avuto riscontro, presumibilmente potrebbe non essere concessionato, per tale motivo la scrivente non avendo la certezza del rilascio della concessione in sanatoria ritiene opportuno stimare l'immobile come autorizzato (autorimessa).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Attestato di Prestazione Energetica redatto da Arch. Marzio Germano Papi protocollato in data 27.11.2018 classe F (ALL 9).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito della documentazione fornita dall'Amministrazione del Condominio Via Rocco Pagliara 45, di cui l'immobile è parte, si segnala che:
- i vincoli e gli oneri condominiali sono indicati nel Regolamento di Condominio (ALL 21);
- l'immobile in oggetto è indicato con il numero 20 interno LM1 con attribuiti 50,00 millesimi di proprietà (ALL 22):
- l'estratto conto condominiale al 30.10.2025 è pari a € 5.937,73 (ALL. 22).

L'Amministrazione ha comunicato che ad oggi non è intervenuta alcuna delibera assembleare per approvazione di lavori straordinari da eseguire nel Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Locale ubicato a Roma (RM) - Via Rocco Pagliara 47, interno A, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 390, Sub. 524, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 182.000,00

Per quanto relazionato, non essendo stato concessionato il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a commerciale la scrivente ha valutato il bene per la destinazione autorimessa.
Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale l'immobile potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc.

METODO SINTETICO/COMPARATIVO - **STIMA PER LOCALE AUTORIMESSA**

Dalle ricerche svolte (ALL 20) per la zona in esame non sono state reperite offerte di vendita di locali autorimessa; pertanto la scrivente si è basata esclusivamente sulle indicazioni dei seguenti osservatori immobiliari:
- Borsino Immobiliare per Box auto & Autorimesse valori compresi tra €/mq 880,00 e €/mq 1.320,00, da cui il valore medio pare a €/mq 1.100,00.
- Agenzia Entrate - OMI relativo al 1° semestre 2025 (ultimo periodo pubblicato), che riporta per la zona suburbana/Ottavia Lucchina (Via della Lucchina) - codice di zona E114, microzona catastale n. 91, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione Box, valori che oscillano tra €/mq 900,00 e €/mq 1.250,00 da cui il valore medio pari a €/mq 1.075,00.

Per le caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere periferico ben servito dalla rete di trasporti pubblici, aspetto generale esterno in buono stato di manutenzione, vetustà circa 40 anni) e per le caratteristiche intrinseche (ubicazione al piano seminterrato, nessuna vetrina su strada, stato di conservazione interno mediocre, accesso tramite rampa carrabile e scala esterna dal piazzale sito al piano strada antistante il fabbricato) si ritiene congruo considerare la media dei valori indicati dagli osservatori immobiliari consultati, da cui:

€/mq (1.100,00+1.075,00)/2 = €/mq 1.087,50

da cui:

€/mq 1.087,50 x 216,00 mq = € 234.900,00

A tale importo deve essere decurtato il costo della regolarizzazione, orientativamente indicato in € 10.000,00, ed applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui:

€ 202.410,00 ed € 202.000,00 (duecentoduemila/00euro) in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Locale in Roma Via Rocco Pagliara, 47, piano S1	216,00 mq	935,18 €/mq	€ 202.000,00	100,00%	€ 202.000,00
				Valore di stima:	€ 202.000,00

Per il bene è stato stipulato in data 25.01.2024 un contratto di locazione commerciale (ALL 19) di quattro anni di durata a partire dal 08.02.2024 ai sensi dell'art. 27 della legge 27.07.1978 n. 392, registrato in data 29.03.2024. Il prezzo della locazione annua è indicato pari a € 6.000,00 + IVA con aggiornamento annuale, a decorrere dal 2° anno, nella misura del 50% della variazione ISTAT dell'anno precedente. Dalla documentazione reperita il contratto risulta in essere ed opponibile alla procedura in quanto stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (03.05.2024).

Si evidenzia che nel suddetto contratto vi è la seguente imprecisione:
- all'art. 4 - Canone di locazione - *..."Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 500,00 (cinquecento/00) più iva da pagarsi in n. 12 (dodici) rate"...*
- all'art. 10 - Deposito cauzionale - *..."la conduttrice si impegna a versare la somma di euro 3.000,00 (tremila/00), pari al canone dovuto per tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale"...*

Alla data dell'udienza (14.01.2026) mancheranno circa 2 anni alla prima scadenza del suddetto contratto di locazione (07.02.2028), pertanto non vi sarà la disponibilità del bene fino alla data del 07.02.2028, per cui è necessario applicare un ribasso al valore di stima dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità; si congruo ritiene applicare il coefficiente di 0,90, da cui **il più probabile valore di mercato del bene in oggetto locato:**

€ 202.000,00 x 0,90 = € 181.800,00 ed € 182.000,00 (centottantaduemilaeuro/00) in cifra tonda

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Locale in Roma Via Rocco Pagliara, 47, piano S1	216,00 mq	842,59 €/mq	€ 182.000,00	100,00%	€ 182.000,00
				Valore di stima:	€ 182.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 15/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornata al 07/04/2025)

N° 2 - NCEU – Estratto di mappa

N° 3 - NCEU – Visura storica

N° 4 - NCEU – Planimetria ultima in atti (sub 524)

N° 5- NCEU – Planimetria del 14.12.2004 (sub 518)

N° 6 - NCEU – Planimetria del 14.11.1986 (sub 518)

N° 7 - NCEU – Planimetria del 07.02.1977 (sub 13)

N° 8 - RR. II. - Ispezione ipotecaria

N° 9 - Atto di provenienza 30.11.2018

N° 10 – Nota Atto mutamento di denominazione o ragione sociale

N° 11 – Licenza edilizia 840 1975

N° 12 – Progetto n. 37726/71

N° 13 – Atto d'obbligo del 24.01.1975

N° 14 – Atto d'obbligo del 24.09.1975

N° 15 – Irreperibilità progetto 18575/1975

N° 16 – Abitabilità

N° 17 – Fascicolo condono

N° 18 – Municipio XIV

N° 19 – Contratto di locazione

N° 20 – Indagine di mercato

N° 21 – Regolamento di condominio

N° 22 – Documentazione amministrativa

N° 23 - Schema planimetrico rilevato