

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

G.E. M. MANCINETTI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Arch. Maria Luisa Monteleone**, nell'Esecuzione Immobiliare n° **1254/2021 del R.G.E.**

Promossa da

******* S.r.l.**

C.F. *****

Sede *****

contro

******* S.r. l.**

C.F. *****

Sede *****

PARTE PRIMA

LOTTO 1



1. INCARICO

Con incarico telematico del 08/07/2022, l'Ill.mo G.E. Dott. Marco MANCINETTI del Tribunale Civile di Roma - Sezione IV Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - nominava la sottoscritta Arch. Monteleone Maria Luisa, con studio in Roma, via Vincenzo Tangorra 9 (mail mluisa.monteleone@gmail.com, PEC ml.monteleone@pec.archrm.it, Tel. *****, Fax 06 51 93 498), Esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto; in data 10.07.2022 la sottoscritta trasmetteva presso la cancelleria **l'accettazione dell'incarico e l'atto di giuramento**. L'udienza veniva fissata per il giorno 09 marzo 2023 alle ore 09:30.

2. PREMessa

Con riferimento alla nota di Trascrizione del 01.12.2021 nn° 154335/107196 , i beni . oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	H501 - ROMA (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 1023	Particella 2825	Subalterno	9
Natura	X - FABBRICATO			Consistenza	-

Immobile n. 2

Comune	H501 - ROMA (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 1034	Particella 1808	Subalterno	93
Natura	X - FABBRICATO			Consistenza	-

Immobile n. 3

Comune	H501 - ROMA (RM)		
--------	------------------	--	--



	Catasto	FABBRICATI					
	Sezione urbana	- Foglio	1034	Particella	1808	Subalterno	99
	Natura	X - FABBRICATO		Consistenza	-		
Immobile n. 4	Comune	H501 - ROMA (RM)					
	Catasto	FABBRICATI					
	Sezione urbana	- Foglio	1034	Particella	1808	Subalterno	101
	Natura	X - FABBRICATO		Consistenza	-		
Immobile n. 5	Comune	H501 - ROMA (RM)					
	Catasto	FABBRICATI					
	Sezione urbana	- Foglio	1034	Particella	1808	Subalterno	105
	Natura	X - FABBRICATO		Consistenza	-		
Immobile n. 6	Comune	H501 - ROMA (RM)					
	Catasto	FABBRICATI					
	Sezione urbana	- Foglio	1034	Particella	1808	Subalterno	111
	Natura	X - FABBRICATO		Consistenza	-		
Immobile n. 7	Comune	H501 - ROMA (RM)					
	Catasto	FABBRICATI					
	Sezione urbana	- Foglio	1034	Particella	1808	Subalterno	125
	Natura	X - FABBRICATO		Consistenza	-		
Immobile n. 8	Comune	H501 - ROMA (RM)					
	Catasto	FABBRICATI					
	Sezione urbana	- Foglio	1034	Particella	1808	Subalterno	112
	Natura	X - FABBRICATO		Consistenza	-		
Immobile n. 9	Comune	H501 - ROMA (RM)					
	Catasto	FABBRICATI					
	Sezione urbana	- Foglio	1034	Particella	1808	Subalterno	74
	Natura	X - FABBRICATO		Consistenza	-		
Immobile n. 10	Comune	H501 - ROMA (RM)					
	Catasto	FABBRICATI					
	Sezione urbana	- Foglio	1034	Particella	1808	Subalterno	10
	Sezione urbana	- Foglio	1034	Particella	1808	Subalterno	23
	Natura	X - FABBRICATO		Consistenza	-		
Immobile n. 11	Comune	H501 - ROMA (RM)					
	Catasto	FABBRICATI					
	Sezione urbana	- Foglio	1034	Particella	1808	Subalterno	11
	Sezione urbana	- Foglio	1034	Particella	1808	Subalterno	24
	Natura	X - FABBRICATO		Consistenza	-		
Immobile n. 12	Comune	H501 - ROMA (RM)					
	Catasto	FABBRICATI					
	Sezione urbana	- Foglio	1034	Particella	1808	Subalterno	13
	Sezione urbana	- Foglio	1034	Particella	1808	Subalterno	26
	Natura	X - FABBRICATO		Consistenza	-		
Immobile n. 13	Comune	H501 - ROMA (RM)					
	Catasto	FABBRICATI					
	Sezione urbana	- Foglio	1034	Particella	1808	Subalterno	20
	Sezione urbana	- Foglio	1034	Particella	1808	Subalterno	51
	Natura	X - FABBRICATO		Consistenza	-		



La sottoscritta nelle date del 19 e 29.09.2022 ha effettuato le visure catastali presso il NCEU rilevando che gli immobili sono così censiti:

• **Bene N° 1 – Locale deposito ubicato a Roma, Via Bompietro n° 86, piano S1, Foglio 1023, part.lla 2825, sub 9- z.c. 6 – Categoria C/2- classe 5- consistenza 375 mq- totale 454 mq- r.c. euro 813,42.**

- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Roma via Villarosa snc, piano S1- n° 11 , Foglio 1034, part.lla 1808, **sub 93** – z.c. 6 – Categoria C/6 - classe 12-consistenza 24 mq- totale 25 mq – r.c. 96,68.
- **Bene N° 3** – Box auto ubicato a Roma via Villarosa snc, piano S1- n° 17 , Foglio 1034, part.lla 1808, **sub 99** – z.c. 6 – Categoria C/6 - classe 12-consistenza 19 mq- totale 20 mq – r.c. 76,54.
- **Bene N° 4** – Box auto ubicato a Roma via Villarosa snc, piano S1- n° 19 , Foglio 1034, part.lla 1808, sub **101** – z.c. 6 – Categoria C/6 - classe 12-consistenza 24 mq- totale 25 mq – r.c. 96,68.
- **Bene N° 5** – Box auto ubicato a Roma via Villarosa snc, piano S1- n° 23 , Foglio 1034, part.lla 1808, sub **105** – z.c. 6 – Categoria C/6 - classe 12-consistenza 24 mq- totale 25 mq – r.c. 96,68.
- **Bene N° 6** – Locale Cantina ubicato a Roma via Villarosa 69, Scala A, piano S2- n° 1 , Foglio 1034, part.lla 1808, sub **111** – z.c. 6 – Categoria C/2 - classe 7-consistenza 3 mq - totale 4 mq – r.c. 8,83.
- **Bene N° 7** – Locale Cantina ubicato a Roma via Villarosa 69, Scala A, piano S2- n° 15 , Foglio 1034, part.lla 1808, sub **125** – z.c. 6 – Categoria C/2 - classe 7-consistenza 3 mq - totale 4 mq – r.c. 8,83.
- **Bene N° 8** – Locale Cantina ubicato a Roma via Villarosa 69,Scala A, piano S2- n° 2 , Foglio 1034, part.lla 1808, sub **112** – z.c. 6 – Categoria C/2 - classe 7-consistenza 4 mq - totale 5 mq – r.c. 11,78.
- **Bene N° 9** – Locale Cantina ubicato a Roma via Villarosa 81, Scala B, piano S2- n° 7 , Foglio 1034, part.lla 1808, sub **74** – z.c. 6 – Categoria C/2 - classe 7-consistenza 3 mq - totale 4 mq – r.c. 8,83.
- **Bene N° 10** – Abitazione ubicata a Roma via Villarosa 69, scala A, piano T- int. n° 2 , Foglio 1034, part.lla 1808, **sub 10 graffata sub 23** – z.c. 6 – Categoria A/2 - classe 5- consistenza 2,5 vani - totale 36 mq – escluse aree scoperte 33 mq- r.c. 348,61.
- **Bene N° 11** – Abitazione ubicata a Roma via Villarosa 69, scala A, piano T- int. n° 3 , Foglio 1034, part.lla 1808, **sub 11 graffata sub 24** – z.c. 6 – Categoria A/2 - classe 5- consistenza 2,5 vani - totale 38 mq – escluse aree scoperte 35 mq- r.c. 348,61.
- **Bene N° 12** – Abitazione ubicata a Roma via Villarosa 69, scala A, piano T- int. n° 5 , Foglio 1034, part.lla 1808, **sub 13 graffata sub 26** – z.c. 6 – Categoria A/2 - classe 5- consistenza 2,5 vani - totale 42 mq – escluse aree scoperte 39 mq- r.c. 348,61.



- **Bene N° 13** – Abitazione ubicata a Roma via Villarosa 81, scala B, piano T- int. n° 5 , Foglio 1034, part.IIIa 1808, **sub 20 graffata sub 51** – z.c. 6 – Categoria A/2 - classe 5- consistenza 2,5 vani - totale 35 mq – escluse aree scoperte 32 mq- r.c. 348,61.

3. INDIVIDUAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

I Beni oggetto di pignoramento sono costituiti da tredici unità immobiliari:

Il **Bene N° 1** è un **Locale seminterrato** ubicato a Roma, Via Bompietro n° 86, piano S1. Tale immobile costituisce il **LOTTO 1**.

Gli altri **12 immobili** sono costituiti da quattro locali box auto, quattro cantine e quattro mini-appartamenti ubicati nello stesso fabbricato **descritti e valutati nella perizia Seconda Parte**.

La sottoscritta, redige la seguente perizia di stima relativamente all'immobile indicato con i LOTTO 1.

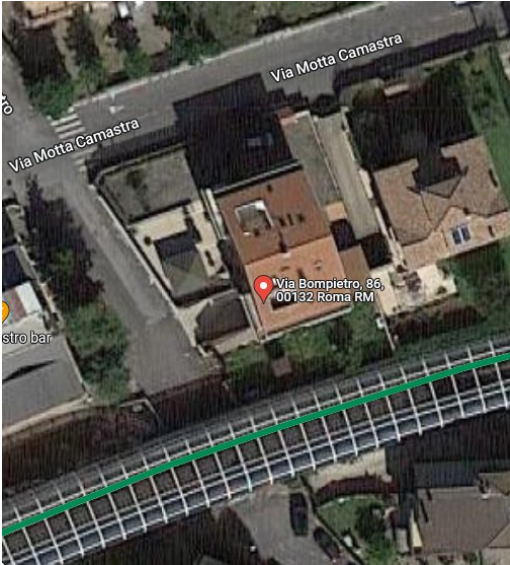
4. DESCRIZIONE LOTTO 1

GENERALITA': L'unità immobiliare è un locale autorimessa (al catasto C/2- Deposito) ubicato a Roma, Via Bompietro n° 86, piano S1. L'immobile è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato residenziale ubicato nella periferia ad est della capitale-località Borghesiana - poche centinaia di metri da via Casilina fuori Roma, dal GRA uscita 17. L'immobile si trova altresì a poche centinaia di metri dalla fermata Bolognetta della Metro C.



Località Borghesiana





Vista aerea FABBRICATO di cui fa parte l'autorimessa

Il fabbricato ove l'immobile è inserito è stato edificato nei primi anni 90 ed è costituito da una palazzina di tre piani fuori terra, piano seminterrato costituito da locali box auto di proprietà di terzi e grande locale adibito attualmente a deposito libri di circa 375 mq.

Al locale si accede da via Bompietro e, procedendo su una strada senza uscita si accede, sulla sinistra alla rampa carrabile (comune con i box auto) che è contrassegnata con il civico 86.



vista rampa di accesso.

5. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONI EX ART. 567

Le documentazioni ex art. 567 sono regolari, la certificazione notarile depositata dal Notaio Giulia Barbagallo Notaio di Castelvetro (TP) risulta completa ed integrata in data 22.11.2022.

Le visure storiche catastali sono state aggiornate dalla sottoscritta.



6. TITOLARITÀ

- L'immobile con destinazione d'uso deposito è pervenuto alla società *****
***** S.r.l. (*****) con il seguente titolo: **Decreto di trasferimento del Tribunale Civile di Roma del 18.05.2007 rep. 630** trascritto il 05.06.2007 ai nn° 103863/ 37320 da potere della società***** e ***** S.a.s. (*****) (in allegato nota trascrizione).
- Nella relazione tecnica (in allegato) depositata dall'allora CTU Geom. Michele Parenti alla risposta QUESITO 3) il CTU dichiara: *"l'immobile era regolarmente censito come autorimessa (C/6) ed il C.T.U. ha provveduto a far lavorare la variazione prot.llo 29735 del 25.03.1996 per il cambio di destinazione d'uso in magazzino (C/2) in quanto la stessa presentata dall'esecutato risultava inevasa"*. A quanto pare, da quanto dichiarato, il CTU si era attivato ad accelerare presso gli uffici del NCEU la pratica di variazione catastale, senza invece attenzionarsi all'istruttoria della PRATICA DI CONDONO EDILIZIO. La *variazione catastale* non può essere considerata come *attestazione del cambio di destinazione d'Uso se non supportata dalla CONCESSIONE IN SANATORIA*.
- La sottoscritta ha acquisito presso l'USCE il fascicolo di Condono n° 20315 a nome di Soc. ***** S.a.s. (*****); **tale pratica risulta ferma e non "istruita" per l'ottenimento della CONCESSIONE IN SANATORIA che è l'unico TITOLO AUTORIZZATIVO attestante il cambio di destinazione d'Uso.**

7. CONFINI

L'immobile confina con: distacco su via Bompietro, distacco su via Motta Camastra, distacco su ex ferrovia Roma-Pantano , salvo altri.

8. CONSISTENZA

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato in data 12.10.2022 ore 10.30, assieme al custode incaricato Avv.to Loredana Passaretti. La sottoscritta ha effettuato il rilievo planimetrico, la superficie è stata riportata nella Tabella 1 ed è pari a **commercali mq. 384,37.**





Trattasi di un locale attualmente destinato a deposito libri che è condotto in locazione da una società Cooperativa. Il locale si trova in buone condizioni manutentive ed è dotato di illuminazione e servizio igienico.

9. CRONISTORIA DATI CATASTALI

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali presso il NCEU ed ha acquisito le planimetrie.

Dal punto di vista cronologico, incrociando i dati degli atti di compravendita antecedenti l'acquisto da parte della società esecutata, è emerso quanto segue:

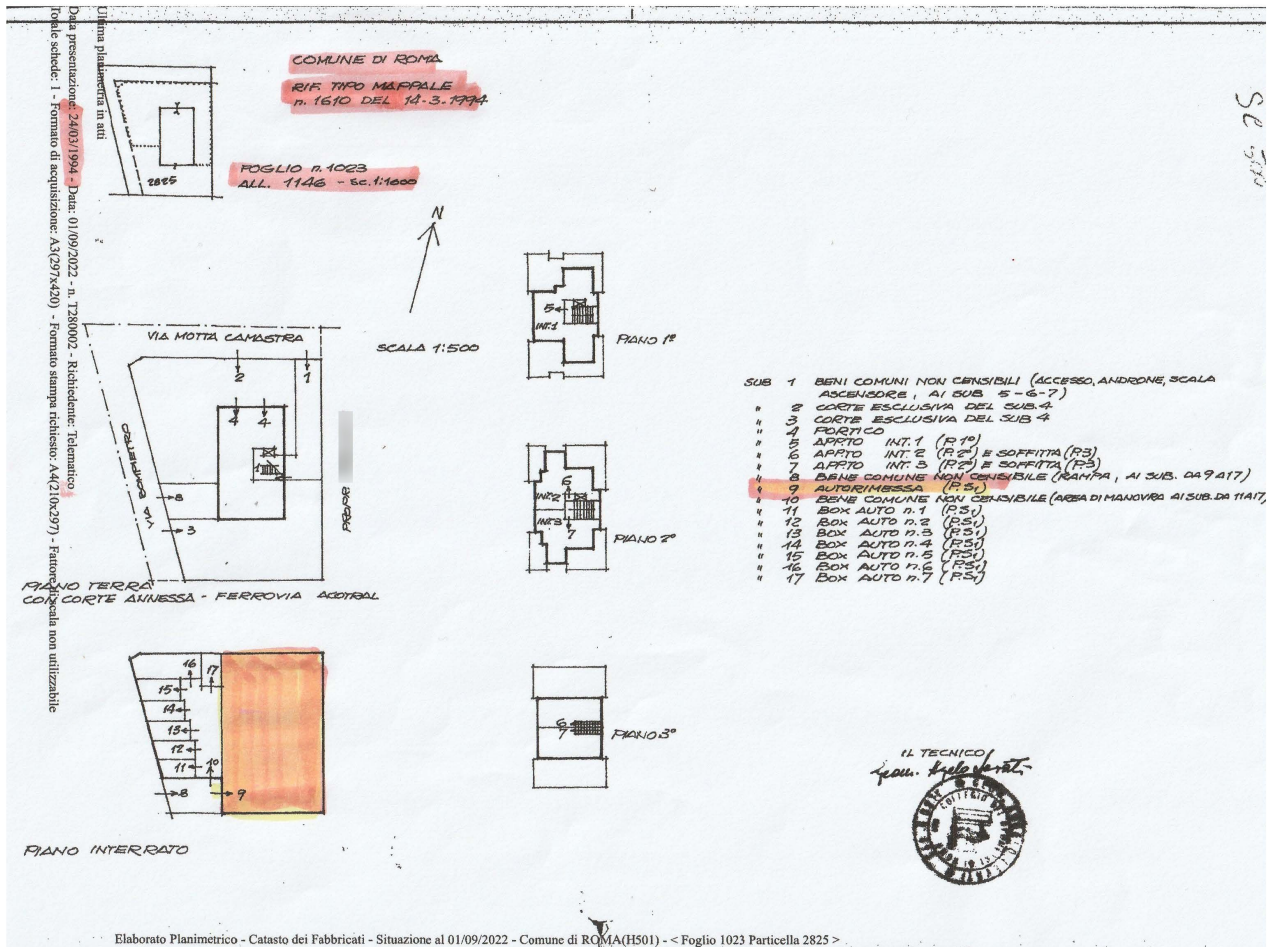
Il locale autorimessa, facendo parte di una palazzina residenziale realizzata dalla società

******* S.r.l era stata accatastata assieme a tutto il fabbricato in data**

24.03.1994 n° 22342 , alla partita 602089-rif tipo mappale n° 1610 del 14.03.1994.

Come risulta nell' Elaborato planimetrico in allegato:





In tale elaborato grafico si evincono i subalterni di tutto il fabbricato ed in **particolare il sub 9 - part.IIa 2829** che identifica l' autorimessa.

Successivamente, l'immobile in data **30.05.1994** (atto Notaio Raffaele Golia) veniva acquistato dalla *****S.a.s. ; tale società con istanza n° 20315 del 21.02.1995 inoltrava **all'Ufficio Condono** richiesta di cambio di destinazione d'Uso da locale autorimessa C/6 a locale ad uso deposito C/2.

Nella Relazione Tecnica allegata alla pratica di condono, veniva specificata come, l'area ove sorge l'opera oggetto di condono fosse individuata al : **Foglio 1023, part.IIa 693** .

In data 25. 03.1996 la società *****S.a.s. presenta al NCEU con prot.llo n° 29735 **la variazione catastale di cambio di destinazione d'Uso** da locale autorimessa C/6 a locale ad uso deposito C/2; al quadro b (riferimenti catastali) si legge foglio 1023 n° **693** sub 9 via Bompietro 101 - S1.

In considerazione della differente indicazione della particella la sottoscritta ha effettuato alcune ricerche catastali ove è emerso che **la part.IIa 693** con il tipo mappale del 03.03.1994

n° 1610.1/1994 **era stata soppressa ed originato la part.lla 2825** - come indicato nell'elaborato planimetrico agli atti (in allegato visura al CT della part.lla 2825) e quindi, **nell'istanza di condono erano stati inseriti i dati non aggiornati** (part.lla 693 anziché 2829).

Nella **visura storica** , effettuata dalla sottoscritta, fin dal ventennio non si riscontrano variazioni degli **identificativi catastali** .

Si riscontrano altresì variazione degli intestati, della categoria catastale da C/6 a C/2, classe da 9 a 5, rendita da 948,99 a 813,42 ed indirizzo (modifica numero civico).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18.05.2007 ad oggi	***** (*****) sede *****	Via Bompietro 86 P.S1-. Fg. 1023, Part 2825, sub 9 -z.c. 6- cat C/2 classe 5- consistenza 375 mq.- totale mq. 454- r.c. 813,42.
Dal 30.05.1994 al 18.05.2007	Società ***** *****S.a.S.(*****).*****	Via Bompietro101 P.S1-. Fg. 1023, Part 2825, sub 9 -z.c. 6- cat C/2 classe 5- consistenza 375 mq.- r.c. 813,42.
Dalla data di costituzione al 30.05.1994	s.r.l. (*****).	Via Bompietro P.S1-. Fg. 1023, Part 2825, sub 9 -z.c. 6- cat C/6 classe 9 consistenza 375 mq.- r.c. 948,99.

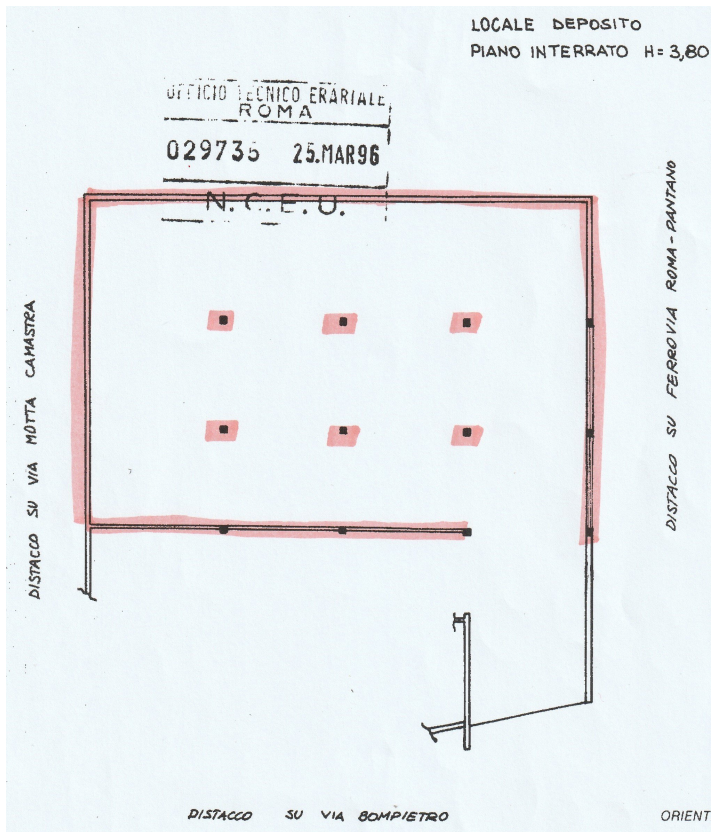
10. DATI CATASTALI ATTUALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	1023	2825	9	6	C/2	5	375 mq	Totale 454	813,42	S1	

CORRISPONDENZA CATASTALE:

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha verificato la corrispondenza della planimetria catastale dell' unità immobiliare che risulta **conforme** allo stato dei luoghi **tranne che per la presenza di un servizio igienico** (si rinvia l'argomento al paragrafo Conformità Edilizia).





11. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'immobile non si segnalano particolari servitù.

12. PARTI COMUNI

Dalle informazioni assunte dagli esecutati si rileva che il fabbricato sia privo di amministrazione condominiale.

Le parti comuni sono quelle indicate nell'atto di trasferimento del 18.05.2007.

13. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte dagli esecutati si rileva che il fabbricato sia privo di amministrazione condominiale.

14. PRECISAZIONI - PATTI – CONDIZIONI - STATO D'OCCUPAZIONE -

Con riferimento al sopralluogo effettuato è stato riscontrato che l'immobile è locato alla ***** Soc Cooperativa (p.i. *****) con Contratto d'affitto per **Locazione ad uso commerciale** (art. 55 Legge 392/78) registrato all'Ufficio agenzia delle Entrate Direzione



Provinciale di Roma Palestrina al n° 780 Serie 3T in data 18.03.2019. Il **contratto di locazione seiennale**, ha durata dal 01/04/2019 al 31/03/2025, rinnovabile per altri 6 anni **con canone** €/mese 900,00 per un totale annuo di € 10.800,00.

Tale contratto è opponibile alla procedura in quanto registrato precedentemente al pignoramento.

Il **Custode Giudiziario**, con pec del 14/11/2022, ha comunicato al conduttore, il **formale diniego di rinnovo** del contratto di locazione.

15. PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile in oggetto è pervenuto alla Società ******* s.r.l** con i seguenti _____
titoli:

- **Decreto di trasferimento del Tribunale Civile di Roma** del 18.05.2007 rep. 630 trascritto il 05.06.2007 ai nn° 103863/ 37320 da potere di *********.
******* S.a.s (*****).**
- Alla *******S.a.s (*****)** era pervenuto con **Atto Notaio Raffaele Golia di Palestrina del 30.05.1994 Rep 53408** trascritto il 11.06.1994 ai nn° 38834/21481 da potere della ******* s.r.l.**
(***) s.r.l. (in allegato nota trascrizione).**

16. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si allega alla presente relazione tecnica la Certificazione Notarile ai sensi dell'Art.10 567 c.p.c. redatta dal Notaio Giulia Barbagallo Notaio di Castelvetro (TP) alla data del 10.01.2022.

ISCRIZIONE n° 103864/25923 del 05.06.2007 - Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 18.05.2007 Notaio Giuliani Cesare Felice rep. 2390/1225 a favore di Banca delle Marche SPA sede Ancona (cf. 01377380421), contro ******* s.r.l.**
(***).** Capitale euro 120.000,00 ipoteca euro 320.000,00 durata anni 10 gravante sul foglio 1023-partlla 2825- sub 9. Annotazione presentata in data 23.10.2013 servizio di P.I. di Roma 1 r.p n° 12844 r.g. 102301. Modifica Condizioni di Mutuo.

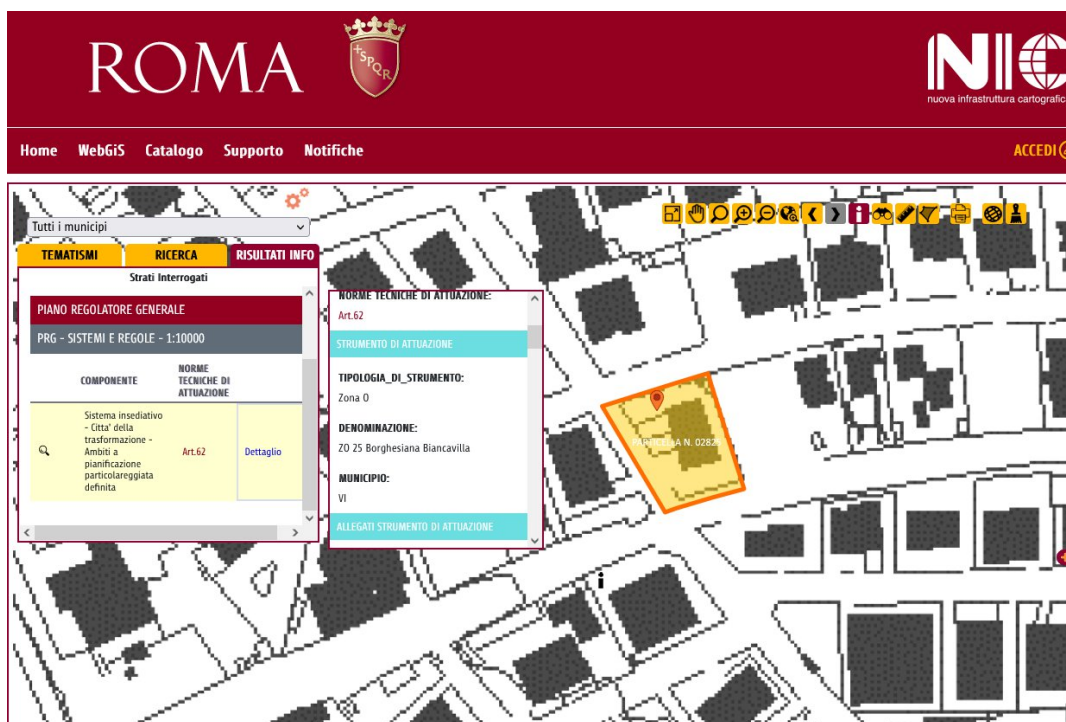
TRASCRIZIONE n° 154335/1071196 del 01.12.2021 - Verbale di Pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario presso la corte d'appello di Roma in data 20.10.2021 rep



27748 a favore di*****NPL sede ***** (*****) contro ***** s.r.l.
(c.f. *****).

17. NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ove è ubicato l'immobili oggetto di pignoramento (LOTTO 1) ricade nell'estrema periferia **ad est della Capitale**. Dalle visure effettuate presso il Dipartimento IX e con riferimento alle disposizioni del N.P.R.G. approvato con D.C.C. n° 33 del 19/20 marzo 2003 - divenuto Vigente con la pubblicazione sul B.U.R.L. del 14.03.2008 - l'immobile ricade nella seguente zona urbanistica:



Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. NTA: Art.lo 62.

Strumento di attuazione: Zona 0 -20 25 Borghesiana Biancavilla Municipio VI.

18. REGOLARITÀ EDILIZIA

La sottoscritta ha rilevato in numero della concessione edilizia **n° 256/C del 1992** relativa **all'intero fabbricato** ove è inserito il locale oggetto di pignoramento.

Per il **cambio di categoria catastale** rilevata nelle visure storiche è stata effettuata la ricerca presso gli uffici **dell'USCE** ove è stata riscontrata una **domanda di sanatoria** ai sensi della



Legge 724/95 con protocollo richiesta n° 20315 del 21.02.1995 intestata ad ***
***** S.a.s (*****).**

Dallo studio dell'intero fascicolo pervenuto alla sottoscritta è scaturito quanto segue:

Alla data attuale non è stata rilasciata alcuna Concessione in Sanatoria per cambio di destinazione d'Uso pertanto l'immobile pur essendo stato accatastato come C/2 (deposito) **risulta a tutt'oggi a tutti gli effetti un'autorimessa C/6** così come indicato nel precedente titolo autorizzativo (Concessione Edilizia n° 256/C/92).

Nel corso del sopralluogo è stato visionato l'immobile riscontrando la presenza di un servizio igienico che non compare nella planimetria catastale né risulta indicato nella pratica di condono.

Si presentano pertanto due casi:

- l'aggiudicatario dell'immobile mantiene la destinazione d'uso come autorimessa ed allora dovrà fare un nuovo accatastamento in quanto quello attuale è C/2 (deposito).
- l'aggiudicatario vuole la destinazione d'uso come magazzino ed allora dovrà attivare l'istruttoria per la procedura di condono edilizio per ottenere la Concessione in Sanatoria; qualora tale pratica non sia più assentibile sarà necessario inoltrare una SCIA ai preposti uffici comunali per ottenere il cambio di destinazione d'uso (solitamente assentito per immobili della medesima categoria catastale nel nostro caso da C/6 a C/2).

Una volta **regolarizzato il locale principale, il servizio igienico** (realizzato senza titolo edilizio) potrà essere sanato con una C.I.L.A. in Sanatoria (ai sensi del D.P.R. 380/01 - opere di manutenzione straordinaria) mediante il pagamento di € **251,24** quali diritti di segreteria ed € **1.000,00** per un totale di € **1.251,24**. Il costo di tale pratica può essere valutato in € **1.500,00**; con l'aggiunta di un nuovo accatastamento con DOCFA per un importo di circa € **500,00** al netto di IVA e CAP.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Per l'immobile:

- Non è stata riscontrata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata riscontrata la dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio.



- Non è stata riscontrata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- L'immobile ha destinazione d'uso c/6 (autorimessa) e non necessita di APE.

19. STIMA

PROCEDIMENTO DI STIMA.

Nella pratica corrente, diversi sono i metodi o criteri di stima atti a prevedere il più probabile valore venale; cioè quel valore che verrebbe attribuito all'unità immobiliare qualora oggi la si mettesse in vendita.

Il valore venale è, quindi, un criterio o aspetto economico, che, al pari degli altri, risponde ad un **giudizio d'equivalenza tra il bene in esame ed una quantità di moneta**.

Deve essere considerato, pertanto, quel valore (definito, appunto, come il più probabile valore di mercato) che il bene assume nel mercato medesimo. Il procedimento di stima seguito è quello **sintetico comparativo per valori tipici**, ottenuto esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato immobiliare.

Tale stima si configura come un procedimento sintetico che perviene al valore richiesto attraverso la parziale ricostruzione del valore medesimo, avvicinandosi, pertanto, ai procedimenti analitici. Potendo ad ognuna delle caratteristiche attribuire una specifica e determinata incidenza massima e minima sul prezzo di mercato, si deve procedere all'analisi delle diverse incidenze sulla base delle indicazioni fornite dal mercato. Le caratteristiche di cui si è tenuto conto in questo procedimento sono le seguenti:

1 - Caratteristiche posizionali estrinseche (K_1) relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere ed alla zona in cui è ubicato il fabbricato: attraverso queste si determina il diverso apprezzamento delle **aree centrali rispetto a quelle periferiche; queste a loro volta, possono distinguersi tra infrastrutturali** (Es. facile accessibilità al centro o al posto di lavoro) **ed ambientali** (Es. salubrità della zona, basso indice di fabbricazione, vicinanza dai mercati, presenza di strade di grande comunicazione, facilità di immissione nella rete viaria, etc.). Le oscillazioni delle diverse incidenze sul prezzo di mercato possono, con buona approssimazione, variare dal 35 % al 10 %, con un conseguente scarto massimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche posizionali del 25% del prezzo.

2 - Caratteristiche posizionali intrinseche (K_2) relative a quelle proprie del fabbricato: sono la **panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza, la luminosità, caratteri pedologici, giacitura, la tipologia, le sue dotazioni, la sua età lo stato di conservazione ed efficienza**, etc., che conferiscono una qualificazione ed un maggior apprezzamento conseguente; anche in questo caso, lo scarto massimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche posizionali intrinseche può essere indicato nel 25 % del prezzo di mercato.



3 - Caratteristiche tecnologiche (K₃): qualità edilizia, livello delle finiture e dotazioni, e/o il costo necessario per conferire all'unità immobiliare il migliore grado di finimento; si può attribuire uno scarto massimo del 30 % del prezzo di mercato corrispondente al prezzo ottimale.

4 - Caratteristiche produttive (K₄) ovvero la capacità di produrre reddito: sono il regime di esenzione fiscale, limiti alla locazione, gli sfiti, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria, per i quali l'influenza massima, non supera di norma, il 10 % del prezzo di mercato.

Tale indagine è basata, inoltre, sulle valutazioni di mercato che, benché sufficientemente e largamente attendibili, tengono conto anche della non sempre costante omogeneità dei mercati stessi.

Le indagini di mercato sono state condotte con l'ausilio del **Listino ufficiale della BORSA IMMOBILIARE DI ROMA** nonché di **Pubblicazioni specializzate che riguardano l'analisi di mercato dell' Agenzia del Territorio** nonché quelle redatte **dalle più accreditate agenzie immobiliari** e con la **diretta conoscenza della zona urbana**. Non bisogna dimenticare, tuttavia, che i dati base delle quotazioni del predetto Listino e delle altre pubblicazioni delle Agenzie immobiliari, fanno riferimento a beni **ordinari** e commerciali che, in genere, determinano domanda ed offerta **in normali condizioni di mercato**.

La sottoscritta, con l'accurato **controllo delle superfici e/o volumi commerciali** ha identificato (inserendo i coefficienti di funzionalità alle superfici e volumi) **lo stato reale dell'immobile considerando le reali condizioni manutentive e di finitura.**

La ricerca si è concretizzata nella definizione di una **piccola banca dati**, limitata alle compravendite di beni simili individuati nella medesima zona od in zone analoghe per caratteristiche urbane nel corso del **primo semestre dell'anno 2022**.

Esaurita la fase preliminare che ha consentito di conoscere il valore di mercato dei singoli immobili nelle condizioni di ordinarietà, sono stati stabiliti i **criteri di aggiornamento** e di **adeguamento** di tale valore ordinario al fine di ottenere un giudizio di stima oggettivo. È stata appositamente realizzata una **scala di coefficienti** determinati sulla base delle caratteristiche (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) possedute dall' immobile in parola.

Applicando il procedimento sintetico per valori tipici viene assegnata, per ogni caratteristica su esposta, un coefficiente correttivo **K_i** che tenga conto in più o in meno dello scarto massimo e minimo tra le **migliori e le peggiori** caratteristiche stesse, ne risulta il seguente valore unitario: **$V_m = V_{ma} \times \Sigma_i K_i$ [1]**



Sostituendo, pertanto, i valori attribuiti e mediando i **valori di mercato**, ottenuti dalle ricerche esperite, con i valori desunti con il **procedimento SINTETICO PER VALORI TIPICI** si perviene alla determinazione del valore unitario di stima del bene *de quo* che viene riportato nelle **TABELLE 1-2** allegate alla presente consulenza.

Per l' **immobile ubicato in Roma via Bompietro la cui destinazione d'uso è autorimessa** è stato desunto un prezzo unitario base (per metro quadro di superficie) pari :

Euro/mq 700,00 (settecento).

Moltiplicando il prezzo unitario base per ciascuno dei predetti coefficienti correttivi K_i ed, in ultimo, per l'area della superficie **commerciali desunta dal rilievo planimetrico**, si ottiene il valore di stima del bene così come riportato **nella TABELLA 2**. La sottoscritta ha tenuto conto che l'immobile necessita di attività tecniche ed amministrative per ottenere finiture e dotazioni per la sua destinazione d'uso inoltre la scadenza della locazione è per il 31.03.2025 e quindi ai coefficienti K_3 e K_4 sono stati applicati valori riduttivi.

Il valore di stima è:

- **LOTTO N° 1** –Locale autorimessa Roma (RM) via Bompietro n°86 , piano S1
(Tabella 2- LOTTO 1) valore euro 217.000,00 - QUOTA 1/1.

20. LOTTO UNICO

La scrivente, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione **di un unico LOTTO così costituito e sinteticamente descritto:**

LOTTO 1.

- **Bene N° 1 – locale autorimessa (al catasto C/2- Deposito)** ubicato a Roma, Via Bompietro n° 86, piano S1 ubicato nella periferia ad est della capitale-località Borghesiana - poche centinaia di metri da via Casilina fuori Roma, dal GRA uscita 17.
- L'immobile confina con: distacco su via Bompietro, distacco su via Motta Camastra, distacco su ex ferrovia Roma-Pantano , salvo altri.
- Trattasi di un locale attualmente destinato a deposito libri che è condotto in locazione da una società Cooperativa. Il locale si trova in buone condizioni manutentive ed è dotato di illuminazione e servizio igienico.



- L'immobile con destinazione d'uso deposito è pervenuto alla società ***** S.r.l. (*****) con il seguente titolo: **Decreto di trasferimento del Tribunale Civile di Roma del 18.05.2007 rep. 630.**
- La superficie Commerciale (comprese le murature esterne ed interne) è pari a **mq. 383,12.**
- Per l'immobile sono indicati i seguenti **dati catastali attuali.**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	1023	2825	9	6	C/2	5	375 mq	Totale 454	813,42	S1	

- Concessione edilizia **n° 256/C del 1992** relativa **all'intero fabbricato** ove è inserito il locale oggetto di pignoramento. Per il cambio di categoria catastale C/2 è stata effettuata la ricerca presso gli uffici **dell'USCE** **ove è stata riscontrata una domanda di sanatoria** ai sensi della Legge 724/95. Alla data attuale **non risulta completata l'Istruttoria della Pratica** e **non è stata rilasciata alcuna Concessione in Sanatoria** per cambio di destinazione d'Uso pertanto l'immobile pur essendo stato accatastato come C/2 (deposito) **risulta a tutt'oggi a tutti gli effetti un'autorimessa C/6**.
- La sottoscritta ha verificato la corrispondenza della planimetria catastale rilevando alcune difformità riferibili alla presenza di un servizio igienico non autorizzato (vedasi paragrafo Conformità Edilizia). Si prevedono oneri per il ripristino.
- Non è istituito condominio.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto pari **alla piena proprietà.**
- L'immobile risulta occupato con contratto opponibile alla procedura. Il Custode Giudiziario, con pec del 14/11/2022, ha comunicato al conduttore, il formale diniego di rinnovo del contratto di locazione la cui scadenza è per il 31.03.2025 (di tale aspetto si è tenuto conto nella valutazione).



- La scrivente propone un prezzo base d'asta, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo **una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta del 10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Il valore di stima dell'immobile ad uso autorimessa è pari ad **€ 217.000,00** (diconsi euro duecentodiciasettemila).
- Decurtazione del 10%: Euro 217.000,00 - 10% (21.700,00) = € 195.300,00.
- Valore quota: arrotondato a **€ 195.000,00** (centonovantacinquemila).

21. ALLEGATI

- 1) Tabelle 1-2 Calcolo Superfici Commerciali e Stima. Valori Omi
- 2) Rilievo stato dei luoghi.
- 3) Rilievo fotografico.
- 4) Elaborato planimetrico del 23.03.1994
- 5) Mappale
- 6) Visura attuale e storica e planimetria (foglio 1023 part.IIIa 2825 sub 9)
- 7) Visura Storica CT part.IIIa 2825.
- 8) Richiesta fascicolo presso USCE del 19.10.2022. Reversale 21,30 €.
- 9) Fascicolo n° 20315 del 21.02.1995: Domanda Condono-Relazione Tecnica- Attestazione pagamento- Scheda urbanistica-Variazione catastale- planimetria.
- 10) Nota di trascrizione Decreto Trasferimento del 18.05.2007.
- 11) Relazione CTU Geom M. Parente.
- 12) Nota di trascrizione compravendita del 30.05.1994 - Notaio R. Golia.
- 13) Contratto di locazione ad uso commerciale.
- 14) Certificazione notarile Aggiornata.
- 15) Nota trascrizione pignoramento del 01.12.2021 n° 107196.

Ritenendo di aver assolto esaurientemente il mandato conferitomi dalla S.V. la sottoscritta, esperto ex art. 568 c.p.c., rassegna la presente relazione di stima restando a disposizione per eventuali chiarimenti.



Roma, li 16/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Maria Luisa MONTELEONE

