
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE E E.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Geom. Fausto Volponi nella Esecuzione Immobiliare n. 869/2023
del R.G.E. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Miriam IAPPELLI.

Promossa da

Purple S.P.V. S.r.L. – Rappresentata dalla mandataria Cerved Credit Management S.p.A.

Codice fiscale:

04846340265

*c/o Avv. ******

PEC: _____

Contro

*******S.r.L.**

Con sede in Roma (RM)

Codice fiscale:

*Via ******

00100 - Roma (RM)

Custode

Custode

Dott. Giuseppe FARGNOLI

PEC: giuseppe.fargnoli@pec.commercialisti.it

SOMMARIO

| | |
|---|-------|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3-9 |
| Lotto Unico..... | 9-10 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 10 |
| Titolarità | 10-11 |
| Confini | 11 |
| Consistenza..... | 11-13 |
| Documentazione fotografica | 14-32 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 33-34 |
| Dati Catastali | 34 |
| Corrispondenza Catastale..... | 35-37 |
| Precisazioni | 38 |
| Patti | 38 |
| Stato conservativo..... | 38 |
| Parti Comuni..... | 38 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 38 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 38 |
| Stato di occupazione | 39 |
| Provenienze Ventennali..... | 39 |
| Formalità pregiudizievoli (in realtà non sono solo pregiudizievoli) | 39 |
| Normatività urbanistica..... | 40-42 |
| Regolarità edilizia..... | 43-46 |
| Vincoli od oneri condominiali | 46 |
| Stima / Formazione lotti | 47-49 |
| Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi | 50 |
| Oneri per la regolarizzazione urbanistica..... | 50 |
| Stato d'uso e manutenzione | 50 |
| Stato di possesso..... | 50 |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili..... | 50 |
| Spese condominiali insolute | 50 |
| Conclusioni..... | 51 |
| Limiti dell'incarico | 51 |
| Elenco degli allegati..... | 52 |
| Riepilogo a base d'asta..... | 52-53 |

I N C A R I C O

Lo scorso 26 settembre 2024, il sottoscritto Geom. Fausto Volponi, con studio in Via Isole Eolie, 8 - 00141 - Roma (RM), indirizzo: faustovolponi@tiscali.it Pec: fausto.volponi@geopec.it Tel. 068180978, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico inviando al portale la propria accettazione, prestando, nel contempo, il giuramento in data 27 settembre 2024, al G.E. dott.ssa Miriam IAPPELLI.

P R E M E S S A

Il bene oggetto di pignoramento (come da istanza di vendita) è costituito dai seguenti immobili, siti nel Comune di Roma, Loc. Castellaccio – Prima Porta, con accesso dalle Vie Melegnano, 3 e Dalmine, e precisamente la piena proprietà di:

Bene n. 1 – Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri posto al piano terra, della consistenza catastale di ca. mq 85 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 117, particella 494, sub. 502 graffato alla particella 143 subb. 508 e 509, categ.- C/3;

Bene n. 2 – Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri, posto al piano terra, della consistenza catastale di ca. mq 85 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 117, particella 495, sub. 503 graffato alla particella 143 sub. 512, categ.- C/3;

Bene n. 3 – Corte di pertinenza esclusiva, attualmente Bene comune non censibile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 117, particella 143 sub. 510;

Bene n. 4 – Corte di pertinenza esclusiva, attualmente Bene comune non censibile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 117, particella 143, sub. 511.

D E S C R I Z I O N E

Il pignoramento che ha dato origine alla Procedura Esecutiva n. 869/2023 ha interessato il diritto di proprietà del compendio immobiliare sito in Comune di Roma, Località Castellaccio – Prima Porta, e precisamente “.. *l'intera proprietà delle seguenti porzioni immobiliari in Roma, località Castellaccio-Prima Porta con accessi da Via Melegnano, 3 e da Via Dalmine, e precisamente:*

*a) locale ad uso laboratorio posto al piano terra, della consistenza catastale di ca. mq 85 (ottantacinque) confinante con area comune, distacco su Via Melegnano, Via Dalmine, proprietà ***** o a venti causa, salvo altri;*

*b) locale ad uso laboratorio posto al piano terra, della consistenza catastale di ca. mq 85 (ottantacinque); confinante con area comune, distacco su Via Dalmine, proprietà eredi ***** o a venti causa, salvo altri.;*

*c) corte di pertinenza esclusiva ai suddetti immobili, della superficie catastale tra coperto e scoperto di ca. mq 600, confinante con Via Melegnano, Via Dalmine, proprietà ***** o a venti causa salvo altri”.*

La descrizione di cui sopra è stata desunta, e pedissequamente riportata, dal titolo di proprietà a rogito notar Vincenzo Ferrara di Roma del 22.03.2010, meglio specificato nel capitolo di pertinenza, con cui tale

compendio immobiliare pervenne in proprietà alla Società ***** S.r.l..

Dal sopralluogo effettuato in data 05.12.2024, nonché da notizie documentali assunte in seguito, si è rilevato l'intero compendio immobiliare, per cui lo stesso si potrà meglio descrivere come di seguito:

*Lotto di terreno parzialmente edificabile, avente una superficie catastale totale, tra coperta e scoperta, pari a mq. 780,00 (settecentoottanta), somma delle superfici catastali delle particelle 143, 494 e 495, con soprastanti manufatti, in stato precario di manutenzione, aventi uso laboratorio artigianale, con tettoie e/o parte di esse, annesse, con corte di pertinenza, esclusiva; il tutto oggetto della presente procedura esecutiva, comprendente catastalmente la porzione di terreno costituente la mezzeria di Via Melegnano; il tutto, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con proprietà ***** o aventi causa (particella 233), Via Melegnano, Via Dalmine, proprietà ***** o aventi causa (particella 426), proprietà *****- ***** o aventi causa (particella 1737) e proprietà ***** o aventi causa (particella 234) salvo altri e migliori Confini.*

Nel Catasto Fabbricati le unità immobiliari, soprastanti il lotto di terreno, risultano censite con i seguenti identificativi e dati censuari del foglio 117, in ditta “*****S.r.l. con sede in Roma”:

- a) *Laboratorio uso artigianale, particella 494 sub. 502 graffato alla particella 143 subb. 508 e 509, Via Melegnano, 3, piano Terra, z.c. 6 categ.- C/3, classe 5, mq 85, sup. catastale mq 94, R.C. € 588,24;*
- b) *Laboratorio uso artigianale, particella 495 sub. 503 graffato alla particella 143 sub. 512, Via Melegnano, 3, piano Terra, z.c. 6 categ.- C/3, classe 5, mq 85, sup. catastale mq 97, R.C. € 588,24;*
- c) *Corte comune, Beni Comuni Non Censibili, particella 143 subb. 510 e 511.*

Mentre nel Catasto Terreni le particelle, 143, 494 e 495, sezione D, sono censite con i seguenti identificativi e dati censuari, sempre del foglio 117:

Particella 143 Ente Urbano are 05.39, senza reddito;

Particella 494 Ente Urbano are 01.27, senza reddito;

Particella 495 Ente Urbano are 01.14, senza reddito.

I locali uso laboratorio, con le tettoie, o parte di esse, sopra citati, sono state edificate in totale assenza del titolo legittimo edilizio, per cui risulta presentata, dalla precedente proprietà, ai sensi della Legge n. 47/1985, domanda di condono edilizio registrata al prot. 86/48018 del 22.03.1986, ma per essa non risulta rilasciata concessione edilizia in sanatoria.

I locali sopra citati, realizzati con struttura in muratura con copertura a tetto in legno e tegole, sono stati riscontrati in uno stato precario di manutenzione, così come le tettoie, o parte di esse, annesse ed utilizzati come deposito di materiali di risulta; così come il terreno adiacente circostante gli stessi locali.

Il lotto di terreno, nell'insieme, risulta intercluso dalle Via Melegnano, Dalmine e fabbricato confinanti.

La zona adiacente, sita nel territorio del XV municipio, presenta una tipologia costruttiva tipica delle zone sorte in assenza di piano regolatore: strade strette prive di marciapiedi, scarsità di servizi primari di quartiere e con scarsamente servita da mezzi di trasporto pubblico.

Di seguito si riporta la documentazione fotografica relativa ai cespiti, nel loro insieme e nei particolari, con vista sia dall'esterno della proprietà e dell'area circostante.



*Vista cespita da Via Dalmine
(Fg. 117, Part. 143 – 494, Sub. 502)*



Vista cespita da Via Dalmine
(Fg. 117, Part. 143 – 494, Sub. 503)



Vista cespita dalla corte pertinenziale
(Fig. 117, Part. 143 – 494, Sub. 502)



Vista cespita dalla corte pertinenziale
(Fg. 117, Part. 143 – 495, Sub. 503)



Inquadramento territoriale (foto ripresa da google maps)

I cespiti in oggetto sono inseriti all'incrocio delle Vie Melegnano-Via Dalmine, come si evince dall'inquadramento territoriale che viene di seguito riportato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni, o meglio dal seguente bene:

*Lotto di terreno parzialmente edificabile, avente una superficie catastale totale, tra coperta e scoperta, pari a mq. 780,00 (settecentoottanta), somma delle superfici catastali delle particelle 143, 494 e 495, con soprastanti manufatti, in stato precario di manutenzione, aventi uso laboratorio artigianale, con tettoie e/o parte di esse, annesse, con corte di pertinenza, esclusiva; il tutto oggetto della presente procedura esecutiva, comprendente catastalmente la porzione di terreno costituente la mezzeria di Via Melegnano; il tutto, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con proprietà ***** o aventi causa (particella 233), Via Melegnano, Via Dalmine, proprietà ***** o aventi causa (particella 426), proprietà ***** ***** o aventi causa (particella 1737) e proprietà ***** o aventi causa (particella 234) salvo altri e migliori confini.*

Nel Catasto Fabbricati le unità immobiliari, soprastanti il lotto di terreno, risultano censite con i seguenti identificativi e dati censuari del foglio 117, in ditta “***** S.r.l. con sede in Roma”:

- a) *Laboratorio uso artigianale, particella 494 sub. 502 graffato alla particella 143 subb. 508 e 509, Via Melegnano, 3, piano Terra, z.c. 6 categ.- C/3, classe 5, mq 85, sup. catastale mq 94, R.C. € 588,24;*
- b) *Laboratorio uso artigianale, particella 495 sub.503 graffato alla particella 143 sub. 512, Via Melegnano, 3, piano Terra, z.c. 6 categ.- C/3, classe 5, mq 85, sup. catastale mq 97, R.C. € 588,24;*
- c) *Corte comune, Beni Comuni Non Censibili, particella 143 subb. 510 e 511.*

Mentre nel Catasto Terreni, sezione D, le particelle, 143, 494 e 495, sono censite con i seguenti identificativi e dati censuari, sempre del foglio 117:

Particella 143 Ente Urbano are 05.39, senza reddito;

Particella 494 Ente Urbano are 01.27, senza reddito;

Particella 495 Ente Urbano are 01.14, senza reddito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa e costituita dalla certificazione notarile, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, attestante le risultanze delle visure effettuate nel ventennio presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Roma e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1. Il tutto viene certificato alla data del 12 settembre 2023.

TITOLARITÀ

Il lotto di terreno, nel suo insieme, con le soprastanti unità immobiliari, oggetto dell'esecuzione, risulta pervenuto alla seguente Società esecutata con i diritti di seguito riportati:

*****S.R.L.

Con sede in Roma

*Codice fiscale: ******

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Con l'atto di trasferimento a rogito notar Vincenzo Ferrara di Roma, stipulato in data 22.03.2010 rep. 15467/5987, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 09 luglio 2024, al n. 23085 Serie 1T, trascritto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 24 marzo 2010, Reg. Gen. n. 85785, Reg. Part. n. 64635, la Società ***** S.r.L., accetta ed acquista ". l'intera proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Roma, Località Castellaccio – Prima Porta con accessi dalle Via Melegnano, n 3 e Dalmine, e precisamente:

- a) *locale ad uso laboratorio posto al piano terra, della consistenza catastale di circa mq 85 (ottantacinque) confinante con area comune, distacco su Via Melegnano, Via Dalmine, proprietà ***** o aventi causa, salvo altri;*
- b) *locale deposito posto al piano terra, della consistenza catastale di circa mq 85 (ottantacinque) confinante con area comune, distacco su Via Dalmine, proprietà ***** o aventi causa, salvo altri;*

c) corte di pertinenza esclusiva ai suddetti immobili, della superficie catastale, tra coperto e scoperto di circa mq 600, confinante con Via Melegnano, Via Dalmine, proprietà ***** o aventi causa salvo altri.....”

Nell'atto in oggetto, il bene di cui la lettera b) è stato definito con la destinazione “deposito” invece della corrispondente destinazione “uso Artigianale”

L'atto di vendita, di cui sopra, risulta allegato alla presente perizia sotto la **lettera "A"**.

CONFINI

Nell'insieme, il lotto di terreno con i soprastanti manufatti, tettoie e/o porzioni di esse, e la corte di pertinenza, comprendente catastalmente la porzione di terreno costituente la mezzeria di Via Melegnano, confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con proprietà (particella 233), Via Melegnano, Via Dalmine, proprietà (particella 426), proprietà (particella 1737) e proprietà (particella 234) salvo altri e migliori confini.

CONSENZA

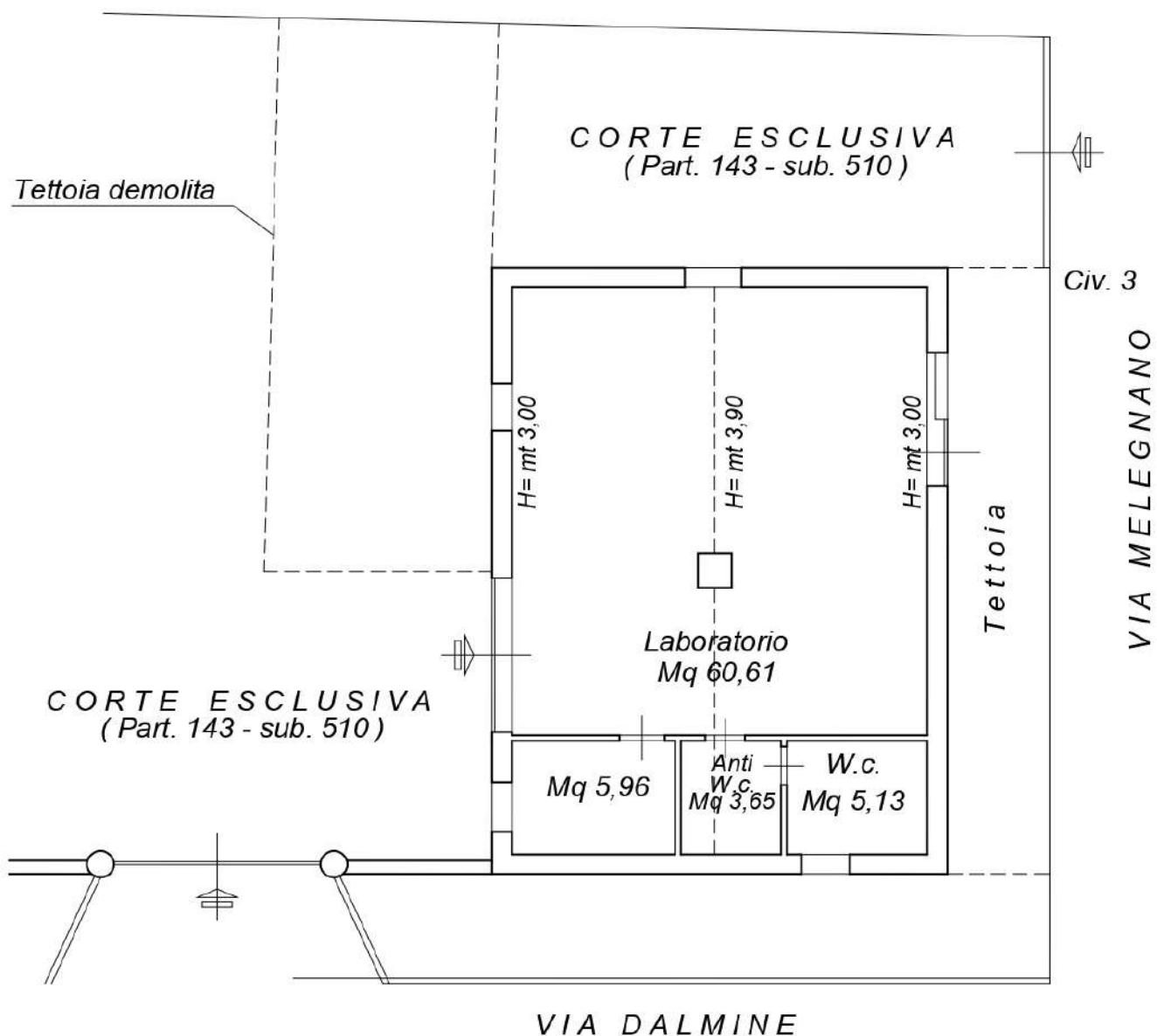
Di seguito si riportano le superfici, sia utili che lorde, delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, suddivise in base alla relativa destinazione.

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Londa | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Laboratorio artigianale (Fg117-Part.494-Sub.502) | 75,35 mq | 88,56 mq | 1,00 | 88,56 mq | 3,40 hm | T |
| Tettoia | 14,95 mq | | 0,20 | 2,99 mq | | T |
| Laboratorio artigianale (Fg117-Part. 495-Sub. 503) | 85,05 mq | 90,67 mq | 1,00 | 90,67 mq | 3,40 hm | T |
| Tettoia | 49,09 mq | | 0,20 | 9,82 mq | | T |
| Corte pertinenziale | 298,00 mq | | 0,15 | 44,70 mq | | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | Ca. 236,74 mq | | |
| Incidenza condominiale | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale comp lessiva: | | | | Ca. 236,74 mq | | |

I beni, oggetto della presente Esecuzione, o meglio il lotto di terreno con i soprastanti manufatti, risulta non opportunamente divisibile economicamente.

Le superfici che verranno di seguito trascritte sono quelle rilevate al momento del sopralluogo; viene, altresì, riportata, di seguito, la documentazione fotografica scattata all'interno ed esterno delle unità immobiliari durante il corso del sopralluogo effettuato il 05.12.2024 con la restituzione grafica del rilievo analitico delle unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva.

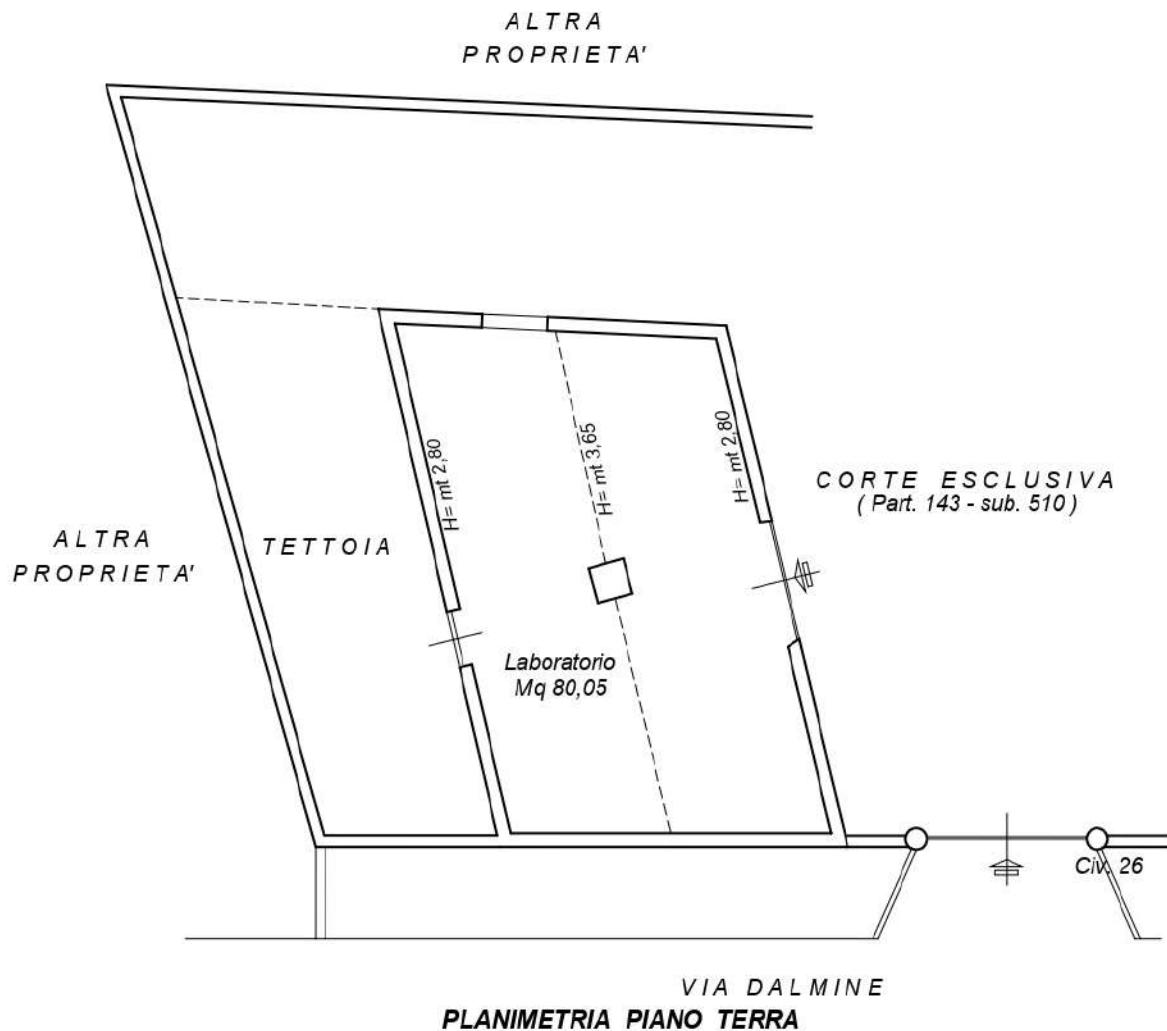
In ultimo si riporta la superficie catastale dell'intero lotto, pari a mq 780 (catastali), ovvero la somma delle superfici delle particelle 143, 494 e 495, ricordando, altresì, che nella consistenza catastale della particella 143, è compresa la mezzeria della strada di Via Melegnano.



PLANIMETRIA PIANO TERRA

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi al 05.12.2024 (grafico non in scala)

| | | |
|--------------------------|----|-------|
| Laboratorio Artigianale | Mq | 60,61 |
| Piccolo deposito | Mq | 5,96 |
| Anti Wc | Mq | 3,65 |
| Wc | Mq | 5,13 |
| Superfici esterne | | |
| Tettoia | Mq | 19,85 |



Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi al 05.12.2024 (grafico non in scala)

| | | |
|--------------------------|----|-------|
| Laboratorio Artigianale | Mq | 80,05 |
| Superfici esterne | | |
| Tettoia | Mq | 49,09 |

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista accesso da Via Melegnano, 3



Vista cespita dalla corte pertinenziale

(Fg. 117, Part. 143, 494 – Sub. 502)



Vista Laboratorio e tettoia dalla corte pertinenziale

(Fig. 117, Part. 143, 494 – Sub. 502)



Vista Laboratorio e tettoia demolita dalla corte pertinenziale

(Fg. 117, Part. 143, 494 – Sub. 502)



Vista ingresso Laboratorio dalla corte pertinenziale

(Fg. 117, Part. 143, 494 – Sub. 502)



Vista interna Laboratorio

(Fig. 117, Part. 143, 494 – Sub. 502)



Vista interna Laboratorio

(Fg. 117, Part. 143, 494 – Sub. 502)

Pag.20 di 53



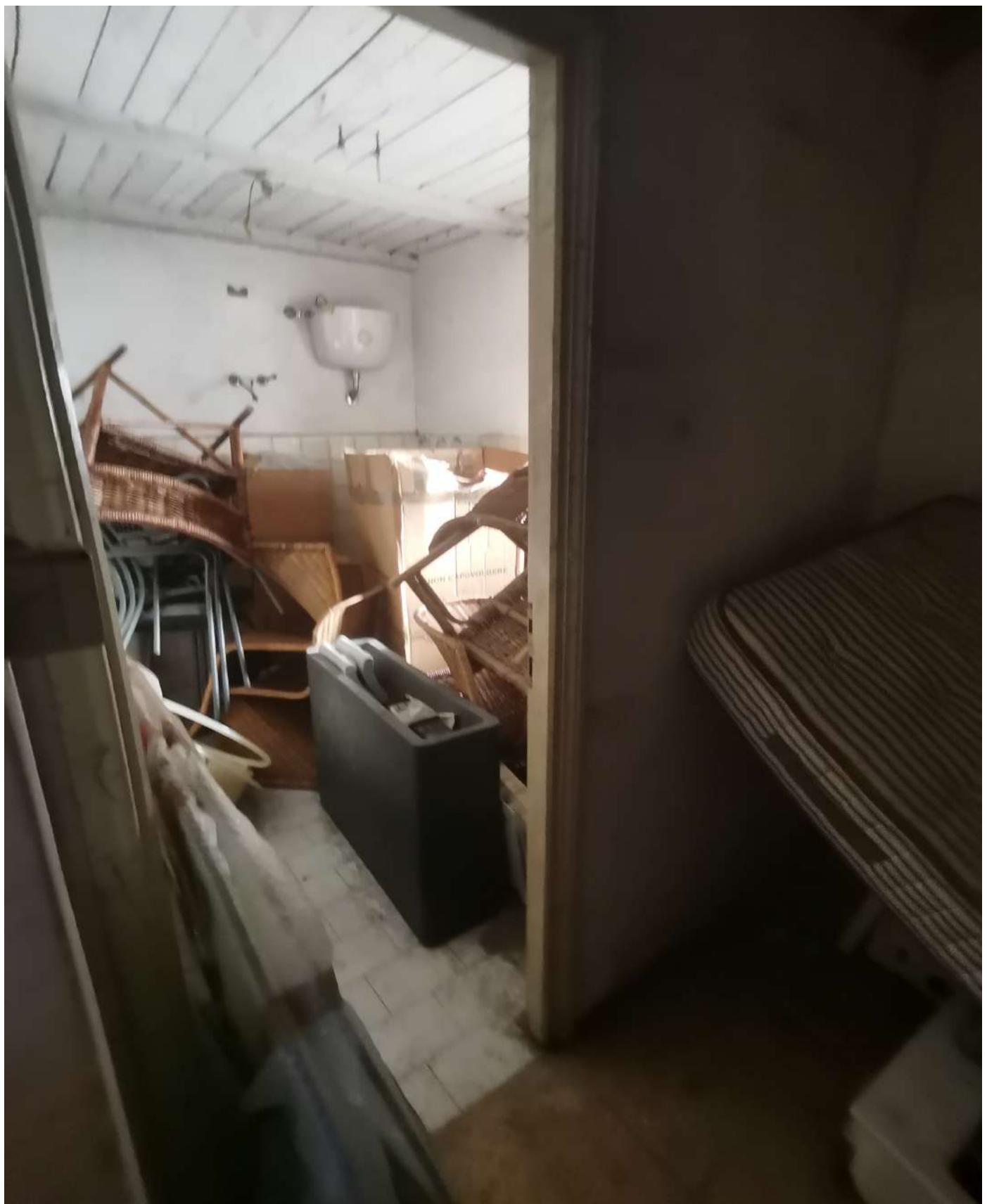
Vista interna Laboratorio

(Fg. 117, Part. 143, 494 – Sub. 502)



Vista interna piccolo deposito Laboratorio

(Fg. 117, Part. 143, 494 – Sub. 502)



Vista interna W.c. Laboratorio

(Fg. 117, Part. 143, 494 – Sub. 502)



Vista Tettoia Laboratorio

(Fg. 117, Part. 143, 494 – Sub. 502)



Vista ingresso Laboratorio

(Fg. 117, Part. 143, 495 – Sub. 503)



Vista interna Laboratorio

(Fg. 117, Part. 143, 495 – Sub. 503)



Vista interna Laboratorio

(Fg. 117, Part. 143, 495 – Sub. 503)



Vista interna Laboratorio

(Fig. 117, Part. 143, 495 – Sub. 503)



Vista interna Laboratorio

(Fg. 117, Part. 143, 495 – Sub. 503)



Vista Tettoia Laboratorio

(Fg. 117, Part. 143, 495 – Sub. 503)



Vista Tettoia Laboratorio

(Fig. 117, Part. 143, 495 – Sub. 503)



Vista corte pertinenziale

(Fg. 117, Part. 143, 495 – Sub. 503)

C R O N I S T O R I A D A T I C A T A S T A L I

| N. | Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----|--|--|---|
| 3 | Fino al 30 settembre 1997 | ***** (dati rilevati da Visura storica) titolare della quota di 1/1 del diritto di proprietà | Catasto Terreni Fg. 117, Part. 143 Qualità Classe Accertamento d'ufficio Superficie are 04 ca. 10 Catasto Terreni Fg. 117, Part. 494 Qualità Classe Accertamento d'ufficio Superficie are 00 ca. 90 Catasto Terreni Fg. 117, Part. 495 Qualità Classe Accertamento d'ufficio Superficie are 01 ca. 00 |
| 2 | Dal 30 settembre 1997 al 03 agosto 2007 | ***** n. a ***** C.F. titolare della quota di 1000/1000 del diritto di proprietà | Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 143/494 Sub.502 Z.c. 6 Categoria C/3 – Laboratorio per arti e mestieri Cl. 5 mq 85 R.c. € 588,24 Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 143/495 Sub.503 Z.c. 6 Categoria C/3 – Laboratorio per arti e mestieri Cl. 5 mq 85 R.c. € 588,24 |
| 1 | Dal 03 agosto 2007 ad oggi | *****s.r.l. con sede in Roma (RM) C.F. ***** Titolare della quota di 1/1 di proprietà | Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 143/494 Sub.502 Z.c. 6 Categoria C/3 – Laboratorio per arti e mestieri Cl. 5 mq 85 R.c. € 588,24 Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 143/495 Sub.503 Z.c. 6 Categoria C/3 – Laboratorio per arti e mestieri Cl. 5 mq 85 R.c. € 588,24 |

Risultando gli immobili in oggetto denunciati in data 03.04.1981 vi è la continuità storica catastale delle unità immobiliari coni relativi trasferimenti delle 'unità immobiliari stesse.

Sono state effettuate, altresì, le visure storiche catastali relative al Catasto Terreni.

Il lotto di terreno sul quale insistono i manufatti uso laboratorio artigianale, particella 143 è stato originato, nella consistenza attuale, con tipo Mappale n. RM0933356 del 03.08.2007, avente una consistenza catastale pari ad a. 05.39

A seguito delle ricerche effettuate anche presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1, si può asserire che le visure storiche visionate, sia del Catasto Fabbriacati che dei Terreni, risultano complete.

Di seguito si riporta uno stralcio del foglio 117, Sezione D, dal quale meglio si evince la consistenza delle particella 143 allo stato attuale, unitamente alle particelle 494 e 495.



Stralcio del foglio 117 particella 143/494/495 (stralcio non in scala)

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--------|---------|------|---------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Identificativi Catastali | | | | Dati censuari | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 117 | 143/494 | 502 | 6 | C/3 | 5 | 85 mq | 94 Mq | € 588,24 | T | Si |
| | 117 | 143/495 | 503 | 6 | C/3 | 5 | 85 Mq | 97 Mq | € 588,24 | T | Si |

La visura storica della particella sulla quale sono stati edificati i manufatti uso artigianale, le visure storiche delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e le relative planimetrie, risultano allegate alla presente perizia sotto la **lettera "B"**, così come le visure del Catasto Terreni relative alle particelle 143,494 e 495.

C O R R I S P O N D E N Z A C A T A S T A L E

A seguito della sovrapposizione tra la restituzione grafica del rilievo effettuato il 05 dicembre 2024 e le ultime planimetrie catastali in atti, presentate in data 30.03.2012 prot. 0359993 per il sub. 502, prot. 0360028 per il sub. 503, ***risultano conformi con lo stato attuale.***

Si riporta la sovrapposizione dello stato dei luoghi, alle ultime planimetrie in atti relative ai laboratori artigianali.



Scheda n. 1 Scala 1:200

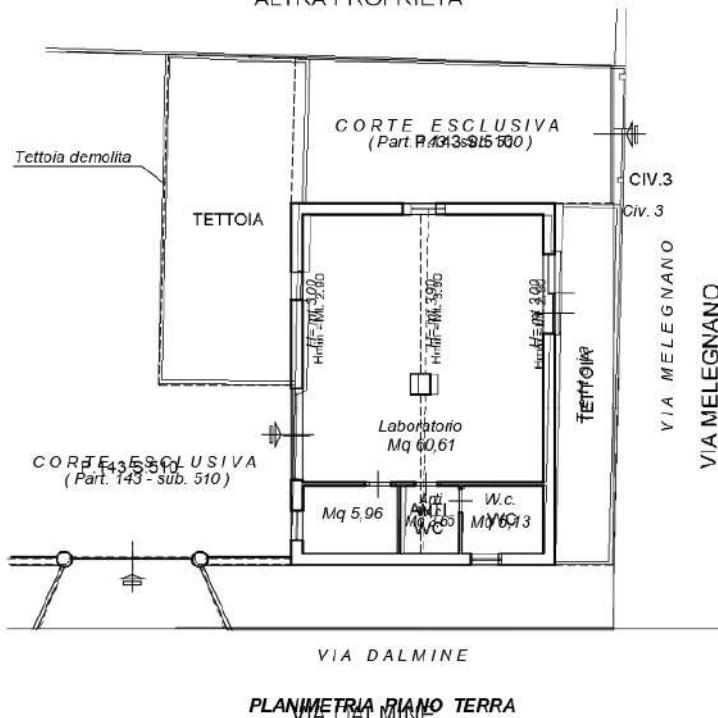
particella: 474
Subalterno: 502

Prov. Roma

N. 10419

LOCALE
ARTIGIANALE
PIANO T
Hm=Mt. 3.40

ALTRA PROPRIETA'



N

Sovrapposizione dello stato dei luoghi, con la planimetria catastale ultima in atti (grafici non in scala)

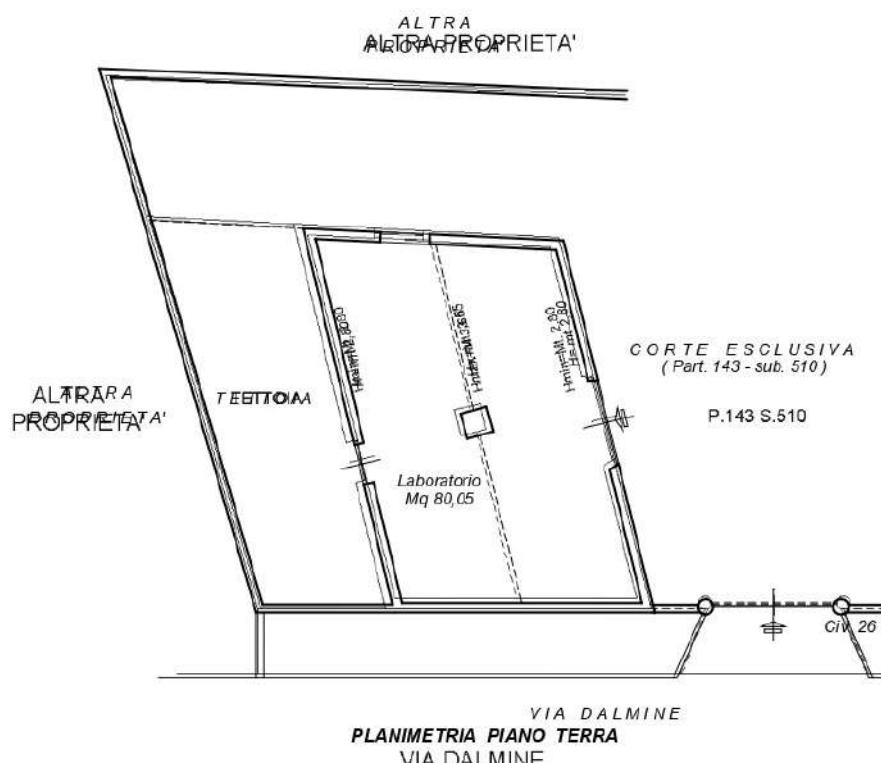
Scheda n. 1 Scala 1: 200

Particella: 495
Subalterno: 503

Geometri
Prov. Roma

N. 10419

LOCALE
ARTIGIANALE
PIANO T
Hm=Mt. 3.20



Sovrapposizione dello stato dei luoghi, con la planimetria catastale ultima in atti (grafici non in scala)

P R E C I S A Z I O N I

In merito alle quote di diritto, nello stesso pignoramento sono esattamente indicate “... *al 100 % di spettanza alla Società ***** S.r.L. ...*”.

P A T T I

Come riportato all'articolo 8 del citato atto di compravendita a rogito del notaio Ferrara Vincenzo di Roma, quanto venduto viene trasferito: ”.....*la parte venditrice si obbliga a portare a compimento tutte le relative pratiche a propria cura e spese obbligandosi, a pagare tutti gli eventuali oneri accertati successivamente alla stipula del presente contratto, da corrispondere all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, per il ritiro della suddetta concessione edilizia in sanatoria.*”

S T A T O C O N S E R V A T I V O

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo (05.12.2024), sono state riscontrate in uno stato precario di conservazione e manutenzione, meglio descritto nei capitoli precedenti e come si evince dalla documentazione fotografica sopra riportata.

P A R T I C O M U N I

A seguito del sopralluogo dei beni in oggetto, si è constatato che non risultano parti comuni.

S E R V I T U', C E N S O, L I V E L L O, U S I C I V I C I

Durante il sopralluogo e consultando gli atti e specificatamente il Certificato di Destinazione Urbanistica non è emersa la presenza di servitù e/o usi civici.

C A R A T T E R I S T I C H E C O S T R U T T I V E P R E V A L E N T I

Le unità immobiliari, oggetto della presente procedura, con accesso da Via Melegnano, 3 e da Via Dalmine, 26, sono state realizzate in assenza di titolo edilizio; sono composte da un unico piano fuori terra con destinazione d'uso artigianale, realizzate con struttura portante costituita da muratura in blocchetti di tufo rivestita con intonaco allo stato grezzo. La copertura dei locali è costituita da una struttura in legno con sospastanti manto di tegole.

La pavimentazione interna è in battuto di cemento, gli infissi esterni in legno, uso precario..

Per una eventuale ristrutturazione dei manufatti, si consiglia una accurata verifica delle fondazioni.

Quanto sopra si potrà meglio evincere dalla documentazione fotografica sopra riportata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo (05.12.2024) gli immobili risultavano in stato di abbandono ed usati come deposito, dalla Società proprietaria.

PROVENIENZE VENTENNIALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|--|---|------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30 gennaio 1963 al 30 settembre 1997 | **** nato a ***** il ***** C.F. ***** detentore per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili identificati con il Fg. 117 – Part.ille 143- subb. 3/4 | Atto tra vivi – compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Ottorino D'Andrea di Roma | 30 gennaio 1963 | 362278 | = |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma | 06 febbraio 1963 | 15646 | 241 |

| Periodo | Proprietà | Atti amministrativi | | | |
|---|--|--|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30 settembre 1997 al 22 marzo 2010 | ****nato a *****il ***** C.F. ***** detentore per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili identificati con il Fg. 117 – Part.ille 143/494/495-Subb. 502/503 | Atto per causa di morte – Successione | | | |
| | | Autorità emittente | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Roma 2-Aurelio | 30 settembre 1997 | 600048 | 17390 |

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--------------------------------------|--|---|---------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22 marzo 2010 ad oggi | *****S.r.L. con sede in Roma (RM) C.F. ***** detentrice per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili identificati con il Fg. 117 – Part.ille 143/494/495 - subb. 502/503 | Atto tra vivi – compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vincenzo Ferrara di Roma | 22 marzo 2010 | 15467 | 5987 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Roma | 24 marzo 2010 | 33745 | 18336 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma | 24 marzo 2010 | 2198 | 1T |

Per quanto sopra esposto per il lotto di terreno con i soprastanti manufatti aventi uso artigianale, oggetto della presente procedura esecutiva:

sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta Variata; mentre la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, aggiornate al 28 marzo 2025, sono risultate le seguenti formalità sul conto della Società ***** S.r.L. ; l'esito delle visure ipotecarie, che viene di seguito riportato, risulta inoltre allegato alla presente perizia sotto la lettera “C”:

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare

Titolo: Verbale di pignoramento del 29 agosto 2023, rep. 28733

Autorità emittente: Corte d'Appello di Roma

Trascritto a Roma 1 il 04 settembre 2023, reg. gen. 108532, reg. part. 80016

A favore di:

Purple SPV S.r.L. con sede a Conegliano (TV), C.F. 04846340265, relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

Contro:

*****S.r.L. con sede in Roma, C.F. ***** relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 117, particella 143/494, subalerni 502-508-509, natura C/3 – Laboratori per Arti e Mestieri, consistenza 85 mq, indirizzo Via Melegnano, n. civico 3, piano terra.*

Immobile n. 2: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 117, particella 143/495, subalerni 512-503, natura C/3 – Laboratori per Arti e Mestieri, consistenza 85 mq, indirizzo Via Melegnano, n. civico 3, piano terra.*

Immobile n. 3: *B.C.N.C sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 117, particella 143, subalerno 510, natura CO – Corte o resede, indirizzo Via Melegnano, n. civico 3, piano terra.*

Immobile n. 3: *B.C.N.C sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 117, particella 143, subalerno 511, natura CO – Corte o resede, indirizzo Via Melegnano, n. civico 3, piano terra.*

Atto notarile pubblico – Atto tra vivi

Titolo: Atto di compravendita del 22 marzo 2010 rep. 15467/5987

Pubblico Ufficiale: Notaio Vincenzo Ferrara di Roma

Trascritto a Roma 1 il 24 marzo 2010, reg. gen. 33745, reg. part. 18336

A favore di:

*****S.r.L. con sede in Roma, C.F. *****

relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

Contro:

*****, nato a ***** C.F. *****

relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 117, particella 143/494, subaltri 502-508-509, natura C/3 – Laboratori per Arti e Mestieri, consistenza 85 mq, indirizzo Via Melegnano, n. civico 3, piano terra.*

Immobile n. 2: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 117, particella 143/495, subaltri 507-502, natura C/2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 85 mq, indirizzo Via Melegnano, n. civico 3, piano terra.*

Scrittura privata – Atto tra vivi

Titolo: Contratto preliminare di permuta di beni futuri del 29 luglio 2011, rep. 46913/13115

Pubblico Ufficiale: Notaio Mario Lupi di Roma

Trascritto a Roma 1 il 04 agosto 2011, reg. gen. 92040, reg. part. 57330

A favore di:

***** S.r.L. con sede in Roma, C.F. ***** relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

Contro:

***** S.r.L. con sede in Roma, C.F. ***** relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 117, particella 143/494, subaltri 502-508-509, natura C/3 – Laboratori per Arti e Mestieri, consistenza 85 mq, indirizzo Via Melegnano, n. civico 3, piano terra.*

Immobile n. 2: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 117, particella 143/495, subaltri 507-502, natura C/2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 85 mq, indirizzo Via Melegnano, n. civico 3, piano terra.*

Atto notarile pubblico – Atto tra vivi

Titolo: Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 12 novembre 2012, rep. 1024/648

Pubblico Ufficiale: Notaio Ebner Massimiliano di Roma

Trascritto a Roma 1 il 15 novembre 2012, reg. gen. 112892, reg. part. 82074

A favore di:

Roma Capitale con sede in Roma, C.F. 02438750586
relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

Contro:

***** S.r.L. con sede in Roma, C.F. *****

relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 117, particella 143/494, subaltri 502-508-509, natura C/3 – Laboratori per Arti e Mestieri, consistenza 85 mq, indirizzo Via Melegnano, n. civico 3, piano terra.*

Immobile n. 2: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 117, particella 143/495, subaltri 512-503, natura C/3 – Laboratori per arti e mestieri, consistenza 85 mq, indirizzo Via Melegnano, n. civico 3, piano terra.*

ISCRIZIONI

Atto notarile pubblico – Ipoteca volontaria

Titolo: Concessione a garanzia di apertura di credito rep. 15468/5988

Pubblico ufficiale: Notaio Vincenzo Ferrara di Roma

Trascritto a Roma 1 il 24 marzo 2010, reg. gen. 33746, reg. part. 8038

A favore di:

Banca delle Marche con sede ad Ancona (AN),

C.F. 01377380421, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro:

***** S.r.L. con sede in Roma, C.F. *****

relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 117, particella 143/494, subaltri 502-508-509, natura C/3 – Laboratori per Arti e Mestieri, consistenza 85 mq, indirizzo Via Melegnano, n. civico 3, piano terra.*

Immobile n. 2: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 117, particella 143/495, subaltri 503-507, natura C/2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 85 mq, indirizzo Via Melegnano, n. civico 3, piano terra.*

Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale

Titolo: Decreto ingiuntivo del 12 agosto 2013, rep. 1451/2013

Autorità emittente: Tribunale Civile di Ancona (AN)

Trascritto a Roma 1 il 21 agosto 2013, reg. gen. 85075, reg. part. 12119

A favore di:

Banca delle Marche S.P.A. con sede ad Ancona (AN),

C.F. 01377380421, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro:

*****S.r.L. con sede in Roma, C.F. *****, relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, sulla seguente unità negoziale

Unità negoziale n. 5:

Immobile n. 1: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 117, particella 143/494, subaltri 502-508-509, natura C/3 – Laboratori per Arti e Mestieri, consistenza 85 mq, indirizzo Via Melegnano, n. civico 3, piano terra.*

Immobile n. 2: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 117, particella 143/495, subaltri 503-507, natura C/2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 85 mq, indirizzo Via Melegnano, n. civico 3, piano terra.*

L'esito delle ricerche risulta inoltre allegato alla presente perizia sotto la lettera "C".

N O R M A T I V A U R B A N I S T I C A

Dagli accertamenti effettuati con la consultazione con precisione i dati urbanistici, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e variato con Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, e dal nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, per cui si è ritenuto opportuno richiedere in data 02.04.2025 con domanda prot. QI/2025/72598, la Certificazione ufficiale al Comune di Roma, IX Dipartimento, con regolare Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), rilasciato il data 15.04.2025 in corso di validità.

Da tale Certificato si evince che l'area, su cui sorgono i cespiti, in oggetto, censiti al Catasto Terreni al foglio 117 particelle 143, 484 e 495, ricade:

nell'elaborato prescrittivo **“3. Sistemi e Regole** (scala 1:10.000 – foglio 05)” nelle componenti: per la maggior parte “Tessuti prevalentemente residenziali” della Città da ristrutturare del Sistema insediativo e per la minor parte “Strade” (Infrastrutture per la mobilità) del Sistema dei servizi e delle infrastrutture e degli impianti, il tutto all'interno del perimetro dell'Ambito per Programma Integrato prevalentemente residenziale n. 1 “Labaro – Prima Porta” della Città da ristrutturare del Sistema insediativo disciplinata ai sensi degli artt. artt. 51, 52, 53, 89, 90 delle NTA vigenti;

- nell'elaborato prescrittivo **“4. Rete Ecologica** (scala 1:10.000 – foglio 05)": non risulta ricadere in alcuna componente;

- nell'elaborato gestionale **G1. “Carta per la Qualità** (scala 1:10.000 – foglio 05)", di cui alla Deliberazione diA.C. n.60 del 27.06.2024, non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g) ai sensi dell'art. 16, comma 1, delle NTA vigenti;

- nell'elaborato gestionale **G8. “Standard Urbanistici** (scala 1:10.000 – foglio 05)": non è interessata da alcuna classificazione.

Stante l'adozione della D.A.C. 169 del 11.12.2024 avente ad oggetto: “Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008” e la conseguente applicazione delle misure di salvaguardia (ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii), si rimanda alla lettura congiunta delle prescrizioni contenute negli articoli oggetto di modifica.

Nel previgente Piano Regolatore approvato con D.P.R. n. 1645 del 16.12.65, nella variante al P.R.G. approvata con D.M. 6.12.1971 e D.M. 16.2.1972 e nella variante al P.R.G. “Piano delle Certeze” approvata con D.G.R.L. n. 856 del 10.09.2004, l'area,

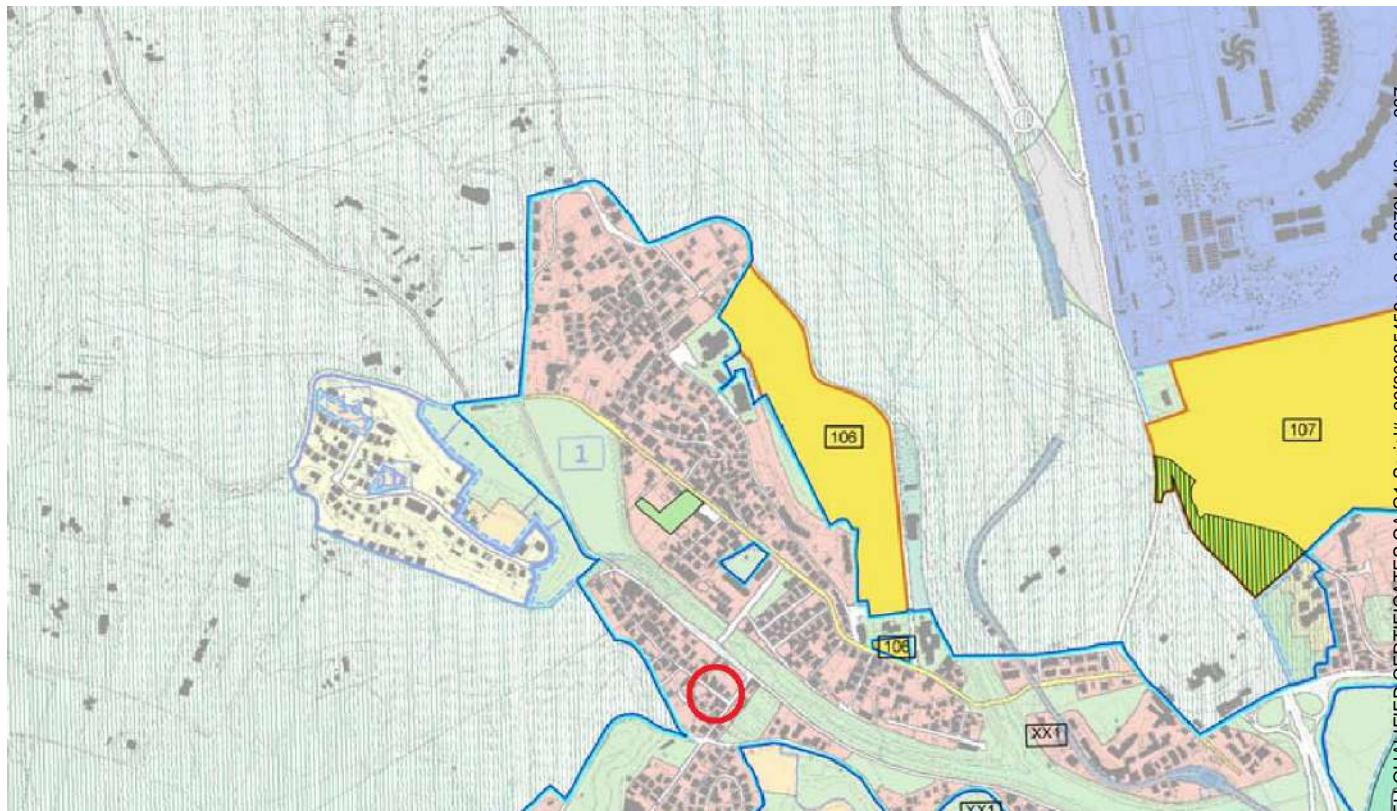
RICADEVA

In zona E/3 (Espansione riservata all’edilizia popolare ed economica da attuarsi mediante i piani di zona approvati con D.M. n. 3266 e successive varianti per aree soggette e non soggette ai vincoli di cui alla Legge n. 167 del 18.04.1962, integrato dall’art. n. 34 della L. n. 861/71) all’interno del piano di zona n. 9 “Prima Porta”, con vincolo archeologico e/o paesistico.

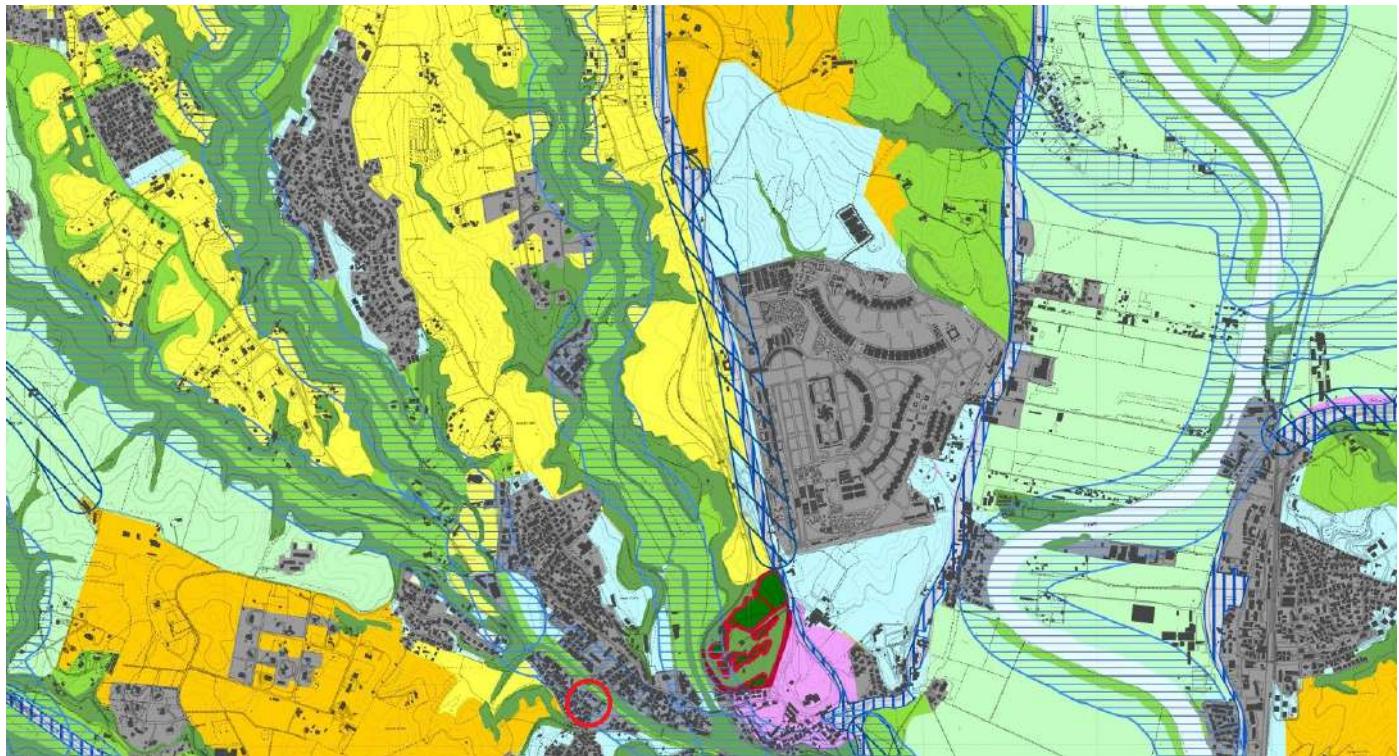
Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l’area non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si precisa, altresì, che l’area non risulta censita negli allegati relativi alla “Attestazione di esistenza gravami usi civici” del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).

Tale Certificato di Destinazione urbanistica si allega con la **lettera “D”**



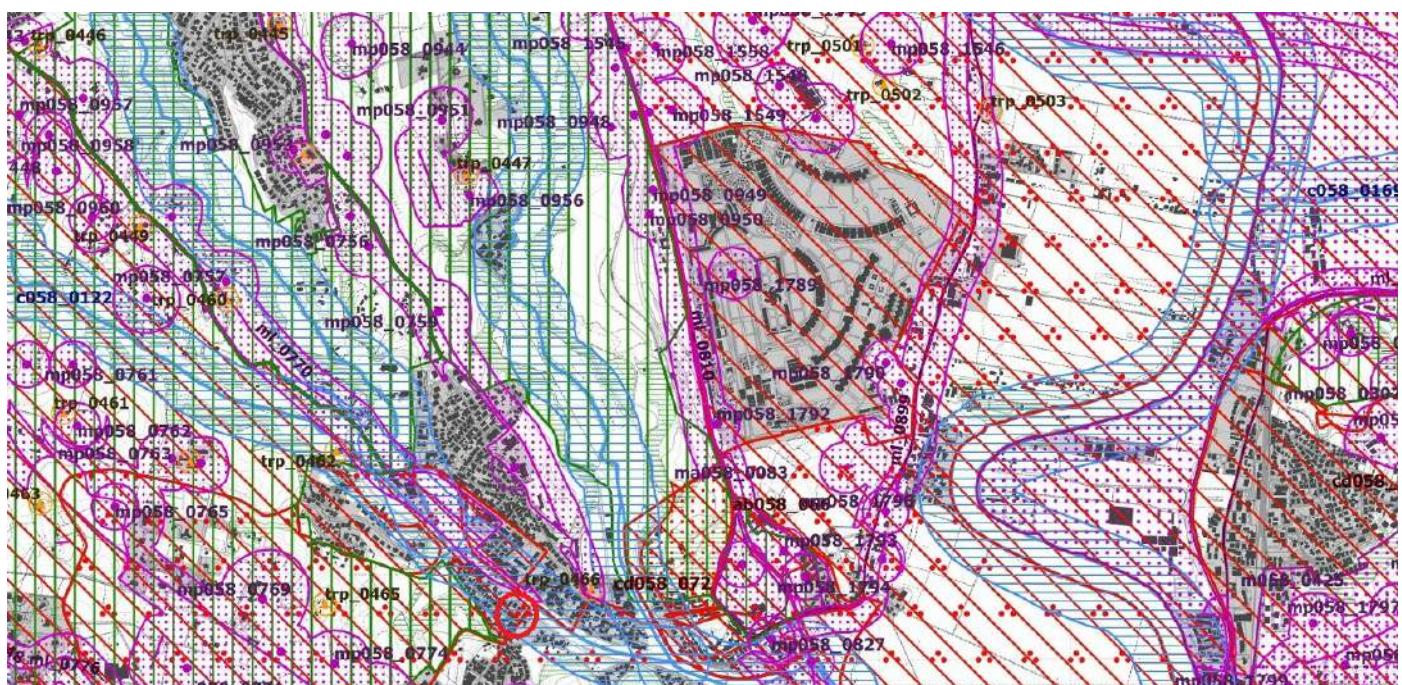
PRG 3*.5 – Città da Ristrutturare - (stralcio non in scala)



Stralcio Tav. A del P.T.P.R. (stralcio non in scala)

Sistema del Paesaggio Insediativo

Paesaggio degli Insediamenti Urbani



Stralcio Tav. B del P.T.P.R. (stralcio non in scala)-Beni paesaggistici Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

Art.134 comma1, lettera a e c art. 136 del D.Lgs 42/04

- Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
 - Vaste località per zone di interesse archeologico



Stralcio Tav. C del P.T.P.R. (stralcio non in scala)-Beni del patrimonio naturale
Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono state edificate senza alcun titolo legittimo edilizio, per cui, ai sensi della Legge n. 47/1985 risulta presentata, presso la XV Ripartizione del Comune di Roma, domanda di condono edilizio in data 22.03.1986 registrata al protocollo 86/0048018/0, presentata da ***** per una superficie non residenziale, o meglio artigianale, pari a mq 162,80.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma tale domanda risulta, ad oggi, sospesa in attesa di una richiesta formale finalizzata al ritiro del titolo edilizio.

Risulta, altresì, presentato una richiesta per N.O. paesaggistico, per la trasformazione, previo frazionamento e variazione della destinazione d'uso, dei cespiti in oggetto, uso artigianale in unità ad uso residenziale, presentato in data 25.11.2010 registrato al protocollo n. 4598 dell'Ufficio Tutela Ambiente del Comune di Roma. Tale progetto, però non ha avuto positivo riscontro.

Pertanto resta da definire la domanda di condono edilizio sopra citata, al fine del rilascio del titolo edilizio.

Tale domanda di condono edilizio viene allegata con **la lettera "E"**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I cespiti in oggetto, essendo singole unità immobiliari, non hanno obbligo, né sono interessate, da alcun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali, per cui non vi è alcun onere condominiale in sospeso.

S T I M A / F O R M A Z I O N E L O T T I

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche tipologiche dei beni oggetto della Procedura Esecutiva ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, rettificando, opportunamente, quanto riportato nell'istanza di pignoramento, che, testualmente, così descriveva i beni in oggetto:

Bene n. 1 – Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM), Via Melegnano, 3, Piano Terra, composto da un unico ampio locale e corte pertinenziale.

Bene n. 2 – Laboratorio artigianale, ubicato a Roma (RM), Via Melegnano, 3, Piano Terra, composto da un ampio locale, un piccolo deposito, Anti w.c., un W.c. e corte pertinenziale.

Bene n. 3 – Corte di pertinenza esclusiva, attualmente Bene comune non censibile

Bene n. 4 – Corte. di pertinenza esclusiva, attualmente Bene comune non censibile

Dai sopralluoghi effettuati e dalla consultazione degli atti documentali e/o certificazioni reperiti, quanto oggetto della stima, si rende opportuno rettificare la descrizione, come di seguito:

“Lotto di terreno della superficie catastale, tra manufatti e terreno di pertinenza, di mq 780 catastali comprensiva della superficie ceduta a strade, come la mezzeria di Via Melegnano e residua porzione lato Via Dalmine, con i soprastanti manufatti, in stato di manutenzione precaria, ad uso laboratorio artigianale e tettoie e/o parte di esse.

*Nell'insieme, il lotto di terreno con i soprastanti manufatti e la corte di pertinenza, il tutto oggetto della presente procedura esecutiva, comprendente catastalmente la porzione di terreno costituente la mezzeria di Via Melegnano, confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con proprietà ***** (particella 233), Via Melegnano, Via Dalmine, proprietà ***** (particella 426), proprietà ***** (particella 1737) e proprietà **** (particella 234) salvo altri e migliori confini.”*

Nel Catasto Fabbricati le unità immobiliari, soprastanti il lotto di terreno, risultano censite con i seguenti identificativi e dati censuari del foglio 117, in ditta “*****S.r.l. con sede in Roma”:

- a) *Laboratorio uso artigianale, particella 494 sub. 502 graffato alla particella 143 subb. 508 e 509, Via Melegnano, 3, piano Terra, z.c. 6 categ.- C/3, classe 5, mq 85, sup. catastale mq 94, R.C. € 588,24;*
- b) *Laboratorio uso artigianale, particella 495 sub. 503 graffato alla particella 143 sub. 512, Via Melegnano, 3, piano Terra, z.c. 6 categ.- C/3, classe 5, mq 85, sup. catastale mq 97, R.C. € 588,24;*
- c) *Corte comune, Beni Comuni Non Censibili, particella 143 subb. 510 e 511.*

Mentre nel Catasto Terreni, Sezione D, le particelle, 143, 494 e 495, sono censite con i seguenti Identificativi e dati censuari, sempre del foglio 117:

Particella 143 Ente Urbano are 05.39, senza reddito;

Particella 494 Ente Urbano are 01.27, senza reddito;

Particella 495 Ente Urbano are 01.14, senza reddito.

Le unità immobiliari vengono poste in vendita per la quota complessiva di 1/1 del diritto di proprietà; in merito al diritto di proprietà in capo alla Società ***** S.r.L., così come dall'atto di compravendita a rogito notar Vincenzo Ferrara di Roma repertorio n. 15467 , raccolta n. 5987.

Gli Standard Europei di Valutazione (EVS – European Valuation Standards) attribuiscono al valore di mercato la seguente definizione: “... *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...*”.

All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati, che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti; inoltre il prezzo deve formarsi sul mercato dopo un'adeguata attività di marketing, così come avviene in condizioni ordinarie.

Nel caso in oggetto, per addivenire alla determinazione del valore di mercato, il sottoscritto ha ritenuto di considerare prioritario il valore del terreno, nel suo insieme, trattandosi di terreno parzialmente edificabile; successivamente ha ritenuto di valutare i manufatti, aventi uso artigianale, per ciò che potrebbe essere adottato in un futuro più o meno prossimo, ovvero l'utilizzazione specifica di tali manufatti, sempre, però dopo adeguata ed opportuna ristrutturazione e regolarizzazione edilizia con la definizione della domanda di condono, ancora ferma in attesa di istruttoria ed il definitivo e determinante rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

Analizzato e tenuto in considerazione quanto sopra si è ritenuto di utilizzare il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato, effettuata nei mesi di gennaio/febbraio 2025 presso siti internet specializzati e agenzie immobiliari presenti nella zona, ha messo in evidenza un mercato, relativamente alle unità immobiliari a destinazione uso artigianale, scarsamente vivace, stante, altresì, le incertezze derivanti dalle politiche monetarie comunitarie che hanno pesantemente innalzato gli interessi bancari per mutui, che non favoriscono certamente il mercato, con limitate transazioni avvenute nel breve periodo ed immobili presenti sul mercato e proposti in vendita da diverso tempo; ad ogni buon conto il sottoscritto ha ritenuto di individuare unità immobiliari di analoga consistenza, nella zona adiacente, in vendita presso siti specializzati, al fine di ottenere più riscontri oggettivi possibili.

Altresì, il lotto di terreno, potrà suscitare interesse in considerazione della propria potenziale edificabilità; interesse già manifestato, in precedenza, dalla parte Esecutata, con studio di una trasformazione in unità abitative dei manufatti esistenti.

Fascia/Zona: Suburbana/LABARO (Via Gemona del Friuli)

Codice zona: E27 - Microzona catastale: 141

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Negozi | Normale | 1450 | 2100 | L | 10,3 | 14,8 | L |

Non ritene4ndo opportuno onsiderare i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per assenza delle tipologie terziarie e/o produttive per unità immobiliari similari si sono considerate le vendite estrapolate dai siti immobiliari, e pertanto si è constatato, come il valore medio, per laboratori artigianali, sia di palese e oggettivo riferimento.

Stando a quanto indicato negli annunci di vendita, le unità immobiliari vengono posti in vendita in una forchetta di prezzi variabile tra € 650,00 e 750,00/mq/commerciale.

Considerando, quindi, quanto riportato in epigrafe, nonché quanto desunto dai prezzi di vendita per unità similari, adiacenti in zona, si ritiene equo **valutare i cespiti in esame € 700,00/mq** commerciale, valutazione considerata equa, anche, per lo stato attuale dei manufatti.

Anche detto valore, come quelli individuati, negli annunci di vendita, è prossimo e/o coincidente al valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, confermando, quindi, l'attendibilità del valore individuato per l'immobile in argomento, considerando, altresì, il potenziale valore per una eventuale edificabilità ad uso residenziale, come la zona realmente è, non che come viene considerata prevalente dall'O.M.I. stesso sopra riportato.

Pertanto per i locali ad uso artigianale in argomento, aventi una superficie convenzionale complessiva di mq 236,74, o meglio per il lotto di terreno nel suo insieme, si ritiene equo attribuire un valore pari ad € 700.000,00 mq/commerciale, per cui si otterrà un valore complessivo pari a: **€ 700,00 x mq 236,74 = € 165.718,00**.

Detto valore è relativo condizioni di ordinarietà; è pertanto necessario operare le opportune aggiunte e/o correzioni per il caso specifico.

Tale valore si ritiene congruo anche per stima dell'intero lotto di terreno.

Detto correzioni, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., così come modificato dalla Legge n. 132/2015, sono di seguito esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

In sede di sopralluogo non sono stati riscontrati visivamente vizi per cui si è ritenuto di considerare una riduzione derivante da ciò, pari al 10% del valore stimato, riduzione derivante, essenzialmente, per una accurata verifica delle fondazioni, ed eventuali adeguamenti, per un importo pari ad € 165.718,00 x 10% = **€ 16,572,00 (euro sedicimilacinquecentosettantadue/00)**

Non sono state riscontrate evidenti lesioni delle strutture e/o danni nelle unità immobiliari, se non condizioni precarie di conservazione e manutenzione dei cespiti, meglio descritto nel paragrafo “Stato conservativo”.

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come accennato nel paragrafo “Regolarità edilizia” le unità immobiliari sono state riscontrate conformi agli atti depositati presso l’Ufficio di Scopo Condono Edilizio ed al Catasto Fabbricati, meglio descritte nel paragrafo stesso della “Regolarità Edilizia”; per cui dovendo procedere, nel caso della regolarizzazione dei manufatti esistenti, si dovrà chiedere l’istruttoria della domanda esistente, completando la stessa documentazione con quanto eventualmente richiesto e/o necessario al fine del rilascio del titolo edilizio in sanatoria per un tempo stimato pari a ca. 12 mesi anno dalla richiesta della procedura semplificata ed un costo presuntivo tra oneri, diritti ed onorario professionale, oltre oneri di legge, pari a ca. **€ 9.000,00 (euro novemila/00)**.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Considerando lo stato d’uso e manutenzione delle unità immobiliari, si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore precedentemente individuato, per una percentuale pari al 10% del valore stimato, contemplato nel capitolo “Riduzione per l’assenza di garanzia per vizi”.

STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari, oggetto della presente esecuzione, risultano in stato precario di conservazione, ed in possesso della Società Esecutata.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

A seguito degli esiti delle visure effettuate sul conto della Società Esecutata, non essendo risultati vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore individuato in precedenza.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Non esistendo un Condominio, e, quindi, il Regolamento di Condominio con le Tabelle Millesimali, alla data del 05 dicembre 2024 non risultava dovuto alcun importo per oneri condominiali.

C O N C L U S I O N I

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della Presente perizia, identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati della Provincia di Roma al foglio 117, particelle 143/494/495, subalterni 502-503, può essere così quantificato:

| | | |
|--|----------|-------------------|
| Valore di mercato individuato | € | 165.718,00 |
| Riduzione per l’assenza di garanzia per vizi 10% | € | 16.572,00 |
| Oneri per la regolarizzazione urbanistica-edilizia | € | 9.000,00 |
| Stato d’uso e manutenzione | € | 0,00 |
| Stato di possesso | € | 0,00 |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | € | 0,00 |
| Spese condominiali insolute | € | 0,00 |
| Valore di mercato | € | 140.146,00 |

che si arrotonda ad € 140.000,00 (diconsi Euro centoquarantamila/00)

L I M I T I D E L L’I N C A R I C O

Ai fini dello svolgimento del presente incarico, non sono stati eseguiti accertamenti né sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche delle unità immobiliari. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato le unità immobiliari, ivi compresa la posizione sul lotto di terreno.

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, 05 maggio 2025

L’Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Fausto Volponi

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia Atto di Compravendita a rogito notar Vincenzo Ferrara di Roma
- B. Visure catastali e planimetrie delle unità immobiliari;
- C. Esito degli accertamenti presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 a nome “*****”;
- D. Certificato di Destinazione Urbanistica;
- E. Copia Domanda Condono Edilizio in Sanatoria.

R I E P I L O G O B A S E D'A S T A

DESCRIZIONE BENI E CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

*Lotto di terreno parzialmente edificabile, avente una superficie catastale totale, tra coperta e scoperta, pari a mq. 780,00 (settecentoottanta), somma delle superfici catastali delle particelle 143, 494 e 495, con soprastanti manufatti, in stato precario di manutenzione, aventi uso laboratorio artigianale, con tettoie e/o parte di esse, annesse, con corte di pertinenza, esclusiva; il tutto oggetto della presente procedura esecutiva, comprendente catastalmente la porzione di terreno costituente la mezzeria di Via Melegnano; il tutto, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con proprietà ***** o a venti causa (particella 233), Via Melegnano, Via Dalmine, proprietà ***** o a venti causa (particella 426), proprietà ***** o a venti causa (particella 1737) e proprietà ***** o a venti causa (particella 234) salvo altri e migliori Confini.*

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come accennato nel paragrafo “Regolarità edilizia” le unità immobiliari sono state riscontrate conformi agli atti depositati presso l’Ufficio di Scopo Condono Edilizio ed al Catasto Fabbricati, meglio descritte nel paragrafo stesso della “Regolarità Edilizia”, ma per esse andrà definita tale domanda per un costo presuntivo pari ad **€ 9.000,00**.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Considerando lo stato d'uso e manutenzione delle unità immobiliari, si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore precedentemente individuato, per una percentuale pari al 10% del valore stimato, ovvero **€ 165.718,00 x 10% = € 16.572,00,00**.

C O N S I S T E N Z A

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Laboratorio artigianale (Fg.117-Part.494-Sub.502) | 75,35 mq | 88,56 mq | 1,00 | 88,56 mq | 3,40 hm | T |
| Tettoia | 14,95 mq | | 0,20 | 2,99 mq | | T |
| Laboratorio artigianale (Fg.117-Part. 495-Sub. 503) | 85,05 mq | 90,67 mq | 1,00 | 90,67 mq | 3,40 hm | T |
| Tettoia | 49, 09 mq | | 0,20 | 9,82 mq | | T |
| Corte pertinenziale | 298, 00 mq | | 0,15 | 44,70 mq | | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | Ca. 236,74 mq | | |
| Incidenza condominiale | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | Ca. 236,74 | | |

D A T I C A T A S T A L I

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--------|---------|------|---------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Identificativi Catastali | | | | Dati censuari | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 117 | 143/494 | 502 | 6 | C/3 | 5 | 85 mq | 94 Mq | € 588,24 | T | Si | |
| | 117 | 143/495 | 503 | 6 | C/3 | 5 | 85 Mq | 97 Mq | € 588,24 | T | Si | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--------|-------|------|---------------|----------------|--|--|-------------------------|---------|-------|----------|--|
| Identificativi Catastali | | | | Dati censuari | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Qualità classe | | | Superficie m2 Ha are ca | Rendita | Piano | Graffato | |
| D | 117 | 143 | = | = | Ente Urbano | | | are 05 ca 39 | | T | | |
| D | 117 | 494 | = | = | Ente Urbano | | | are 01 ca 27 | | T | | |
| D | 117 | 495 | = | = | Ente Urbano | | | are 01 ca 14 | | T | | |

V A L O R E B E N E

Valore di mercato € 140.000,00 (diconsi euro centoquarantamila/00)

