

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 1944/2017 del R.G.E.

promossa da
ASTE
**** *Omissis* ****
GIUDIZIARIE.it

contro

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



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Ufficio con annessa cantina ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Astronomia n.18, interno 1, piano T-S1.....	4
Bene N° 2 - Ufficio con annessa cantina ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Astronomia n.18, interno 2, piano T-S1.....	8
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia	20
Lotto 2	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità.....	22
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia	30
Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	35
Riepilogo bando d'asta.....	39

Lotto 1.....	39
Lotto 2.....	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1944/2017 del R.G.E	41
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 575.000,00.....	41
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 524.000,00.....	42



INCARICO

All'udienza del 17/12/2018, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 933 74 955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17 dicembre 2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

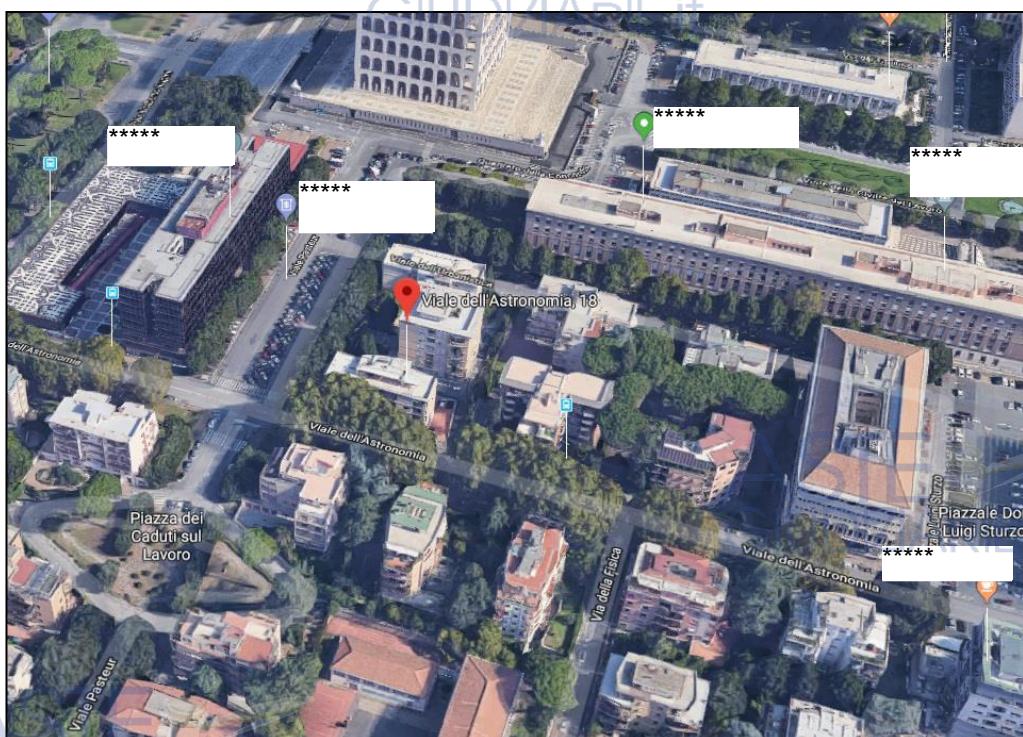
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio , con annessa cantina, ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Astronomia n.18, interno 1, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Ufficio , con annessa cantina, ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Astronomia n.18, interno 2, piano T-S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – UFFICIO CON ANNESSA CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'ASTRONOMIA N.18, INTERNO 1, PIANO T-S1

Oggetto della presente procedura peritale è la porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma, Viale dell'Astronomia n. 18, zona EUR, precisamente: appartamento ad uso ufficio posto al piano rialzato (catastralmente piano terra), distinto con il numero interno 1, con annessa cantina di pertinenza posta al piano seminterrato distinta con il numero 3.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile, dispone di due ingressi uno padronale e uno di servizio attualmente tamponato internamente, e fa parte di un fabbricato residenziale composto di quattro piani fuori terra più un piano seminterrato. Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione e uso, con tamponatura in cortina e tinteggiatura.

L'edificio ha accesso pedonale da Viale dell'Astronomia 18.



Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimenti in parquet nei diversi ambienti e grès nei bagni con rivestimento in ceramica, le pareti sono tinteggiate.

L'appartamento uso ufficio è dotato di controsoffitto in tutti gli ambienti, dispone di impianto per l'aria condizionata composto da climatizzatori a muro; gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, correddati da inferriate in ferro anti intrusione.

L'impianto elettrico risulta a norma di legge e l'acqua calda sanitaria è fornita da due boiler elettrici.

L'unità immobiliare in oggetto risulta attualmente così composta: ingresso, reception, disimpegno, otto vani uso ufficio, due bagni, una sala snack e due balconi.

Completa la proprietà una cantina di pertinenza posta al piano seminterrato, composta da un unico vano finestrato cui si accede dal corridoio condominiale. Lo stato di manutenzione risulta buono anche se non rifinito.





Durante il sopralluogo, avvenuto in data 09/01/2019 alla presenza dell'Avvocato Domenico Vizzone, in qualità di custode giudiziario, del **** Omissis **** in qualità di subconduttore, del Sig. **** Omissis **** in qualità di conduttore e del Sig. **** Omissis **** quale amministratore della **** Omissis **** (come da verbale di sopralluogo allegato).

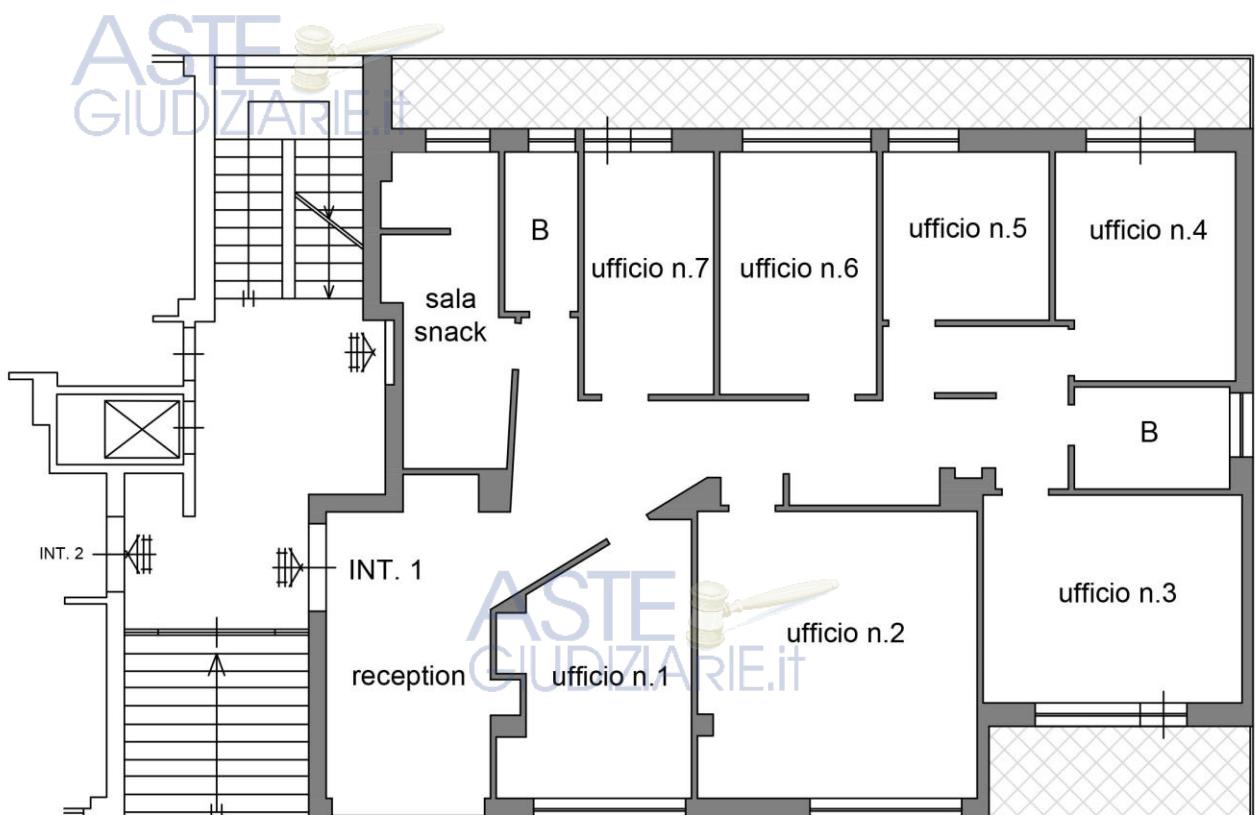
Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, è emerso che sono state apportate alcune modifiche che hanno comportato, seppur lieve, una diversa distribuzione interna.

I lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti senza regolari titoli urbanistico-edilizi, più avanti dettagliatamente descritti.

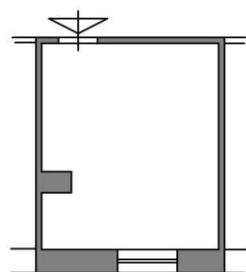
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

UFFICIO VIALE DELL'ASTRONOMIA N°18

PIANO TERRA - INT. 1



CANTINA N.3
PIANO S1



BENE N° 2 - UFFICIO CON ANNESSA CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'ASTRONOMIA N.18, INTERNO 2, PIANO T-S1

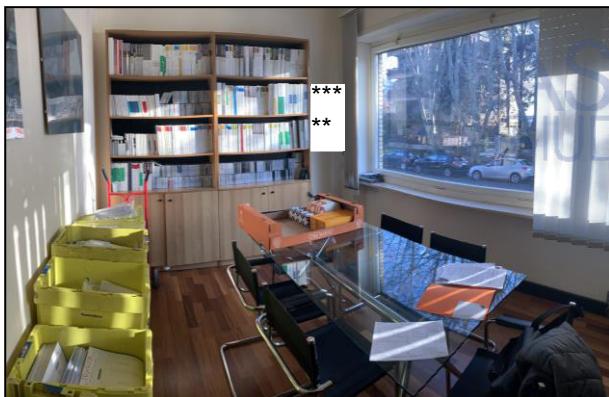
Oggetto della presente procedura peritale è la porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma, Viale dell'Astronomia n. 18 e precisamente: appartamento ad uso ufficio posto al piano rialzato (catastralmente piano terra), distinto con il n. 2 e con annessa cantina posta al piano seminterrato distinta con il n. 2 (catastralmente numero 4).

L'immobile, dispone di due ingressi uno padronale e uno di servizio attualmente tamponato internamente, e fa parte di un fabbricato residenziale composto di quattro piani fuori terra più un piano seminterrato. Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione e uso, con tamponatura in cortina e tinteggiatura. L'edificio ha accesso pedonale da Viale dell'Astronomia.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimenti in parquet nei diversi ambienti e ceramica nel bagno con rivestimento in mosaico, le pareti sono tinteggiate. L'immobile dispone di un impianto per l'aria condizionata. Gli infissi risultano essere tutti in alluminio con doppio vetro, corredati da inferriate in ferro anti intrusione. L'impianto elettrico risulta a norma di legge.

L'immobile in oggetto risulta così attualmente composto: ingresso, disimpegno, sette vani uso ufficio, un bagno, sala snack, ripostiglio e due balconi.

Completa la proprietà la cantina di pertinenza al piano seminterrato, composta da un unico vano finestrato a cui si accede dal corridoio condominiale. Lo stato di manutenzione risulta buono anche se non rifinito.



Durante il sopralluogo, avvenuto in data 09/01/2019 alla presenza dell'avvocato Domenico Vizzone quale custode giudiziario, dell' **** Omissis ****e dell' **** Omissis **** (come da verbale di sopralluogo allegato).

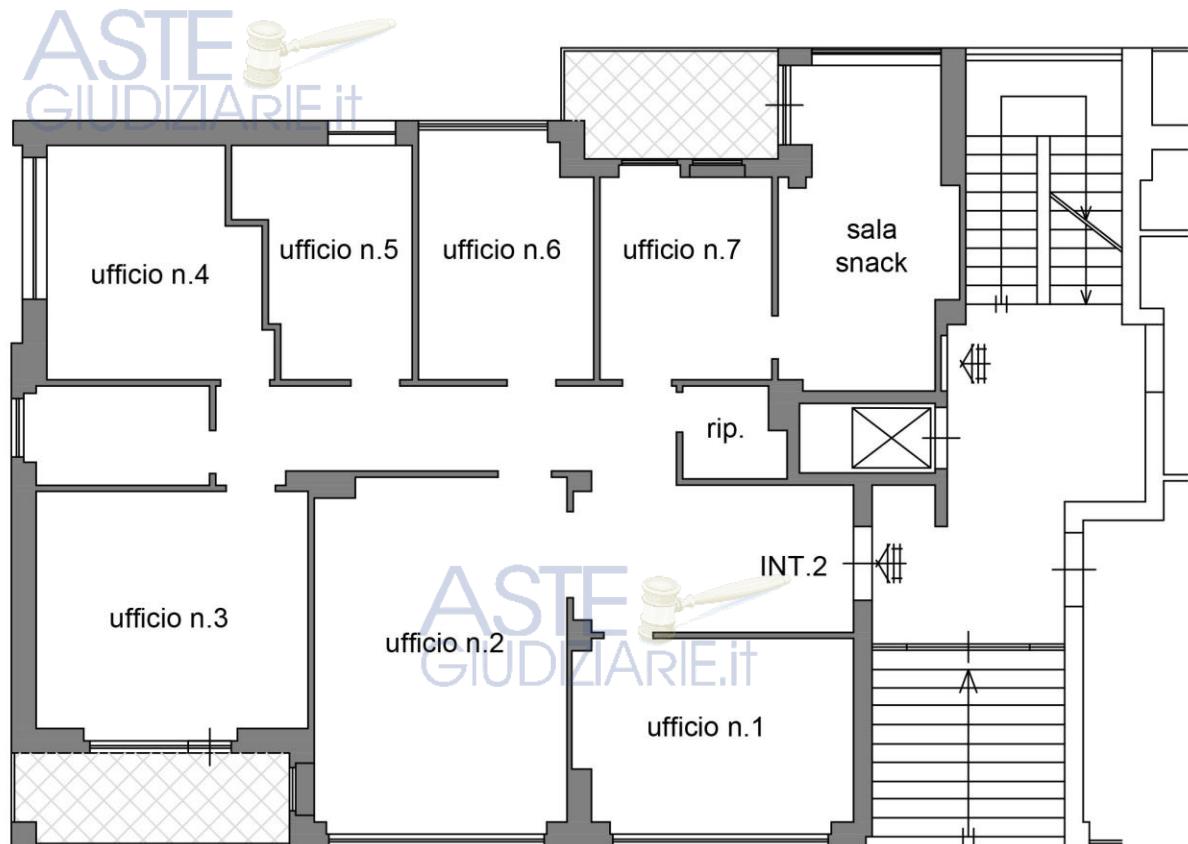
Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, è emerso che sono state apportate modifiche che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre, nella planimetria catastale non è stato rappresentato il balcone che si affaccia sul cortile condominiale. I lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti senza regolari titoli urbanistico-edilizi, più avanti dettagliatamente descritti.



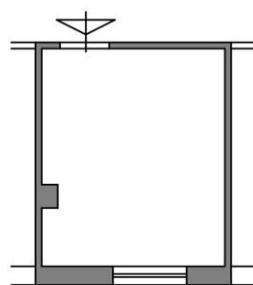
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

UFFICIO VIALE DELL'ASTRONOMIA N°18

PIANO TERRA - INT. 2



CANTINA N.2
PIANO S1



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Ufficio con annessa cantina cantina di pertinenza, ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Astronomia n.18, interno 1, piano T-S1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dopo visure effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 1 (di cui si allega copia) è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento ad uso ufficio distinto con il numero interno 1 è confinante con: vano scala, appartamento distinto con il numero interno 2, distacchi su Viale dell'Astronomia, salvo altri e più precisi confini.

La cantina di pertinenza, posta al piano S1, distinta al numero 3, confina con il corridoio condominiale e con le cantine numeri 2 e 4, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	151,30 mq	175,00 mq	1,00	175,00 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	17,60 mq	18,50 mq	0,25	4,63 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	7,00 mq	7,30 mq	0,25	1,82 mq	0,00 m	T
Cantina	10,70 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,85 m	S1
Totale superficie convenzionale:				183,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,85 mq		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel municipio IX ex XII (zona Eur) a sud della capitale all'interno del Grande Raccordo Anulare, la zona è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, per la maggior parte con altezze variabili.

Da una analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che essa si identifica con una buona densità commerciale ed abitativa, con tipologie residenziali plurifamiliare e a palazzina avente:

- buon sistema viario: Via Cristoforo Colombo, Via del mare, GRA;
- ottimi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale, servito anche dalla Metropolitana linea B,
- buoni servizi commerciali, artigianali e ludici;
- diverse attrattive turistiche;

ne fanno un insediamento di un certo interesse per il ceto medio alto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 854, Part. 148, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 4,83 Piano T-S1
Dal 27/12/1990 al 30/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 854, Part. 148, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 4,83 Piano T-S1
Dal 30/10/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 854, Part. 148, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 4,83 Piano T-S1
Dal 30/10/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 854, Part. 148, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 2.649,42 Piano T-S1
Dal 01/01/1992 al 31/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 854, Part. 148, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A10 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 8.575,77 Piano T-S1
Dal 31/03/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 854, Part. 148, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A10 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 8.575,77 Piano T-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	854	148	1	5	A10	5	9 vani	177 mq	8575,77 €	T-S1		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi **non corrisponde alla planimetria catastale** in atti per diversa distribuzione degli spazi interni, come meglio descritto nella "Regolarità edilizia".

Note

Si precisa che nell'atto di provenienza (formalità n.50243 del 07/11/1991) la cantina di pertinenza dell'int.1 è la n.1, nelle planimetrie non attuali (d'impianto 1968, 2000e 2007) risulta la n°2 mentre nella planimetria catastale attuale e da sopralluogo è la n.3.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. RM1432390 del 16/12/2011

Planimetria di u.i.u.in Comune di Roma

Viale Dell'astronomia

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 854

Particella: 148

Subalterno: 1

Compilata da:
Casagrande Laura

Iscritto all'albo:
Ingegneri

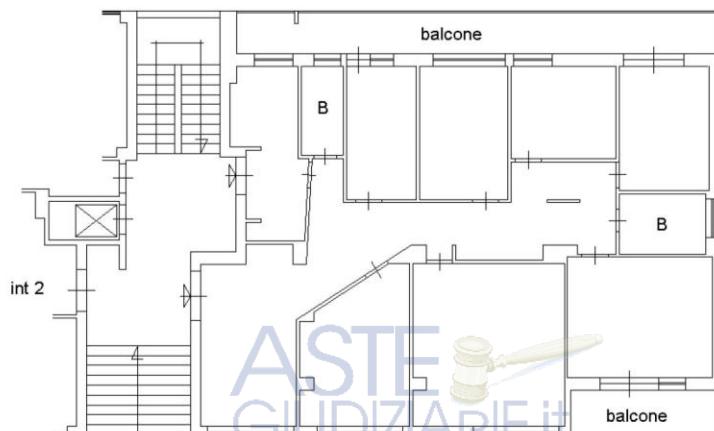
Prov. Roma

N. 26033

UFFICIO int 1

Piano Terra

h = 300



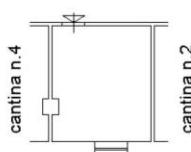
Via dell'Astronomia

CANTINA n.3

Piano S1

h = 300

corridoio condominiale



N



Ultima planimetria in atti

Data: 09/01/2019 - n. T48442 - Richiedente: NFN PTR 72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2019 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 854 - Particella: 148 - Subalterno: 1; VIALE DELL'ASTRONOMIA n. 18 piano: T-S1 interno: 1;

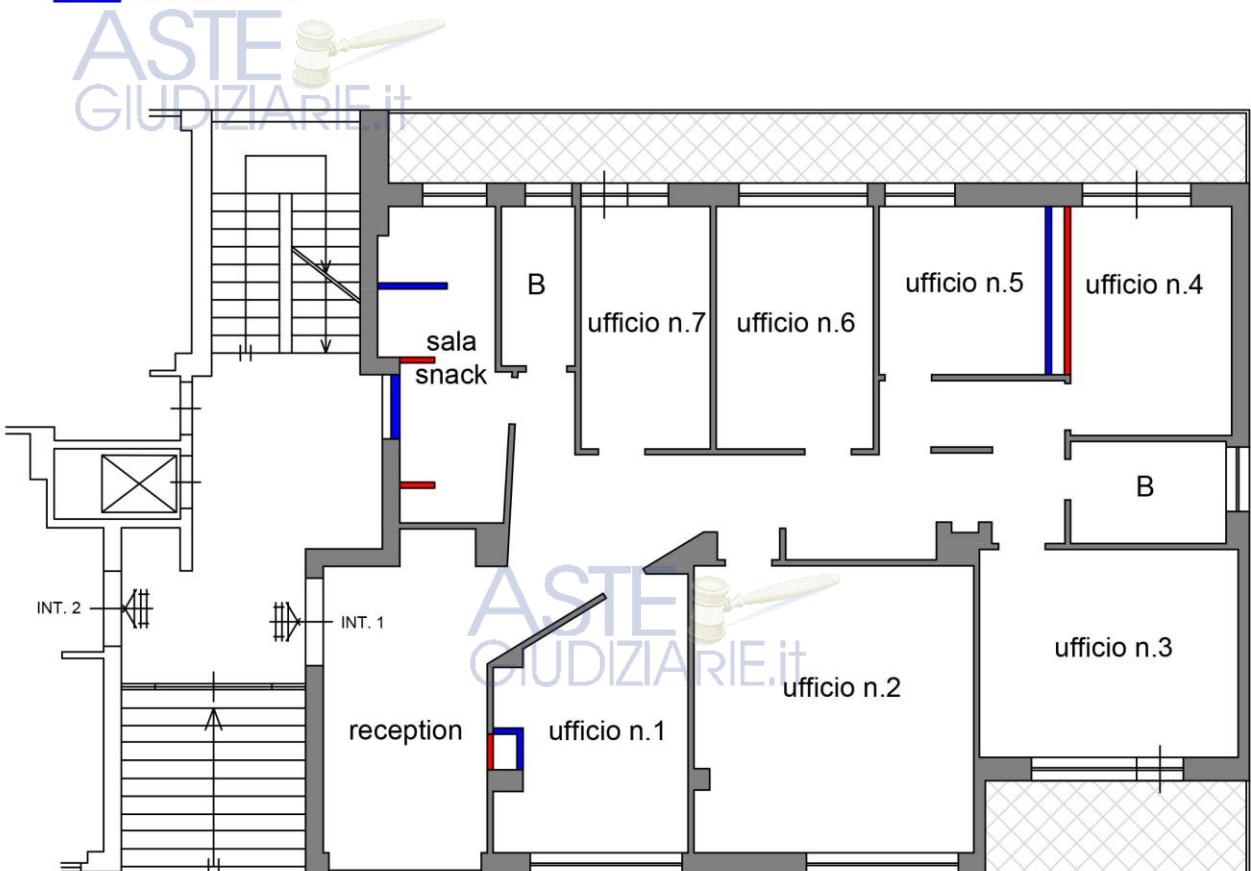
PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

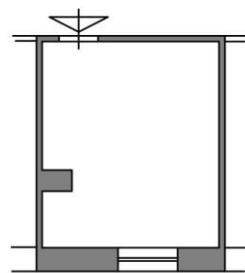
UFFICIO VIALE DELL'ASTRONOMIA N°18

PIANO TERRA - INT. 1

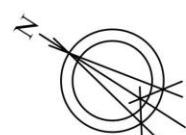
- Demolizioni
- Ricostruzioni



CANTINA N.3
PIANO S1



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. Alla luce di quanto detto l'appartamento risulta così costituito:



- **Abitazione uso ufficio:**

Altezza interna utile: H 3,00mt

Str. verticali: cemento armato

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: in cortina e marcapiani a in cemento a vista .

Pareti interne: intonaco.

Pavimentazione interna: pavimenti in gres, parquet e ceramica.

Infissi esterni ed interni: in alluminio con doppio vetro con avvolgibili in pvc correddati di grate in ferro antintrusione.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: l'acqua calda sanitaria è garantita da due boiler elettrici.

Impianto termico: riscaldamento autonomo con fan coil a soffitto e impianto di condizionamento in tutti gli ambienti.

- **Cantina di pertinenza:**

Altezza interna utile: H 2,85mt

Str. verticali: cemento armato

Solai: in latero-cemento

Pareti interne: intonaco grezzo.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in questione risulta locato in virtù di contratto d'affitto ad uso commerciale stipulato in data 11/12/2014 con decorrenza dal 01/01/2015. **** Omissis **** ha concesso in affitto l'immobile int.1 alla Società **** Omissis ****.

La durata del contratto viene stabilita in anni 9 rinnovabile per ulteriori 9 anni.

Oltre al canone di locazione il conduttore pagherà tutte le spese relative agli oneri condominiali e di riscaldamento.

Alla **** Omissis **** è consentito sublocare; dunque il 15/01/2016 è stato stipulato un ulteriore contratto di locazione ad uso commerciale tra la **** Omissis **** ed il **** Omissis ****. La durata della locazione è fissata in anni 6 a decorrere dall'01/02/2016 rinnovabile per ulteriori sei anni.

I contratti d'affitto sono precedenti alla data del pignoramento, **risultano pertanto opponibili** alla procedura esecutiva.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1991	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	30/10/1991	36926	11007
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/11/1991	89285	50243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Precisazioni

Si precisa che nella relazione notarile in atti, viene indicata erroneamente come provenienza a favore della ** Omissis **** e contro **** Omissis ****, l'atto a rogito del notaio Antonio Manzi del 18/12/1991 rep.37563 trascritto a Roma1 il 02/01/1992 ai numeri 234/176.**

A seguito di ricerche effettuate presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma1 è emerso che tale atto si riferisce ad altri immobili acquistati dalla ** Omissis **** non oggetto di pignoramento della presente procedure esecutiva.**

E' stato reperito l'atto di provenienza (di cui si allega copia) del 30/10/1991 al n.50243 di formalità in cui la **** Omissis **** acquista l'immobile interno 1 di Viale dell'Astronomia n.18 dalla **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Milano il 04/12/2004
Reg. gen. 149651 - Reg. part. 39668
Importo: € 1.710.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 20/07/2012
Reg. gen. 76298 - Reg. part. 10302
Importo: € 675.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Ipoteca Legale**
Iscritto a Roma il 23/05/2013
Reg. gen. 50359 - Reg. part. 6889
Importo: € 112.314,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Ipoteca**
Iscritto a Roma il 10/11/2017
Reg. gen. 130828 - Reg. part. 23790
Importo: € 470.817,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni
ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 22/11/2017
Reg. gen. 134858 - Reg. part. 91274
Quota: 1011046,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note

Sulla relazione notarile compare la trascrizione di una Domanda Giudiziale avente per oggetto "Revoca atti soggetti a trascrizione" (Reg. gen. 115871 - Reg. part. 82953 del 28/11/2013), a seguito di ispezione ipotecaria da me effettuata è emerso che tale trascrizione si riferisce ad altro immobile non oggetto di pignoramento.

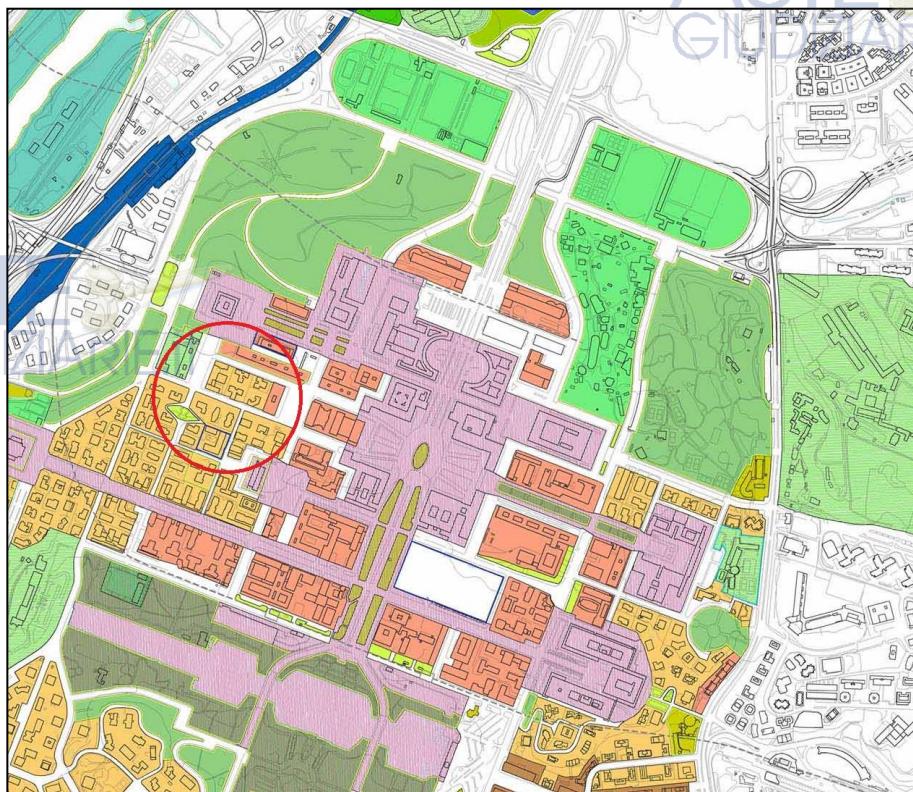
A seguito di ulteriore ispezione ipotecaria sono state reperite le seguenti formalità assenti nella relazione notarile:

- Iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 16/12/2011
Reg.part. 27077 Reg.Gen. 140745
Tribunale di Milano rep.n.25201 del 30/09/2011
A favore di ****
Contro ****
 1. annotazione n.10542 del 01/08/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. annotazione n.14255 del 31/10/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- ANNOTAZIONE a Iscrizione – RESTRIZIONE DEI BENI el 01/08/2012
Reg.part. 10542 Reg.Gen. 82465
Carlo Brugnoli rep.n.51623/8924 del 19/07/2012



NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7.



Art. 32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formatisi a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
 - a) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. e) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, alla riqualificazione delle fronti di edifici, in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto, calcolata come prodotto tra la loro lunghezza e l'altezza interpiano, superiore al 70%, e siano in condizioni statiche precarie: in tal caso, attraverso la loro eliminazione totale per un minimo del 50% di superficie calpestabile complessiva, è consentito un incremento della SUL pari alla superficie demolita e la realizzazione del volume di ampliamento all'interno alla superficie fondiaria;
 - b) gli interventi di categoria RE2 e DR2, finalizzati all'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, devono interessare almeno un intero fronte di isolato ed essere subordinati a un Piano di recupero, o

altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca la nuova sistemazione urbanistica e funzionale; l'altezza dei nuovi corpi di fabbrica su strada non potrà superare m. 5.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole. La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

L'edificio in cui insistono le due unità immobiliari pignorate, rientra nella Carta della Qualità Tav. G1 b:

Edifici e complessi edilizi moderni: complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale.

Morfologie degli impianti urbani: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile, è stato realizzato con progetto n°32840/1953 per cui è stata rilasciata agibilità n°107 del 24/01/1956.

In data 27/02/1995 è stata presentata domanda di condono per **cambio di destinazione d'uso** n prot.000042678/000 per mq 145,00 per la quale è stata rilasciata **concessione in sanatoria** n.237635 del 18/07/2000 (si allega copia).

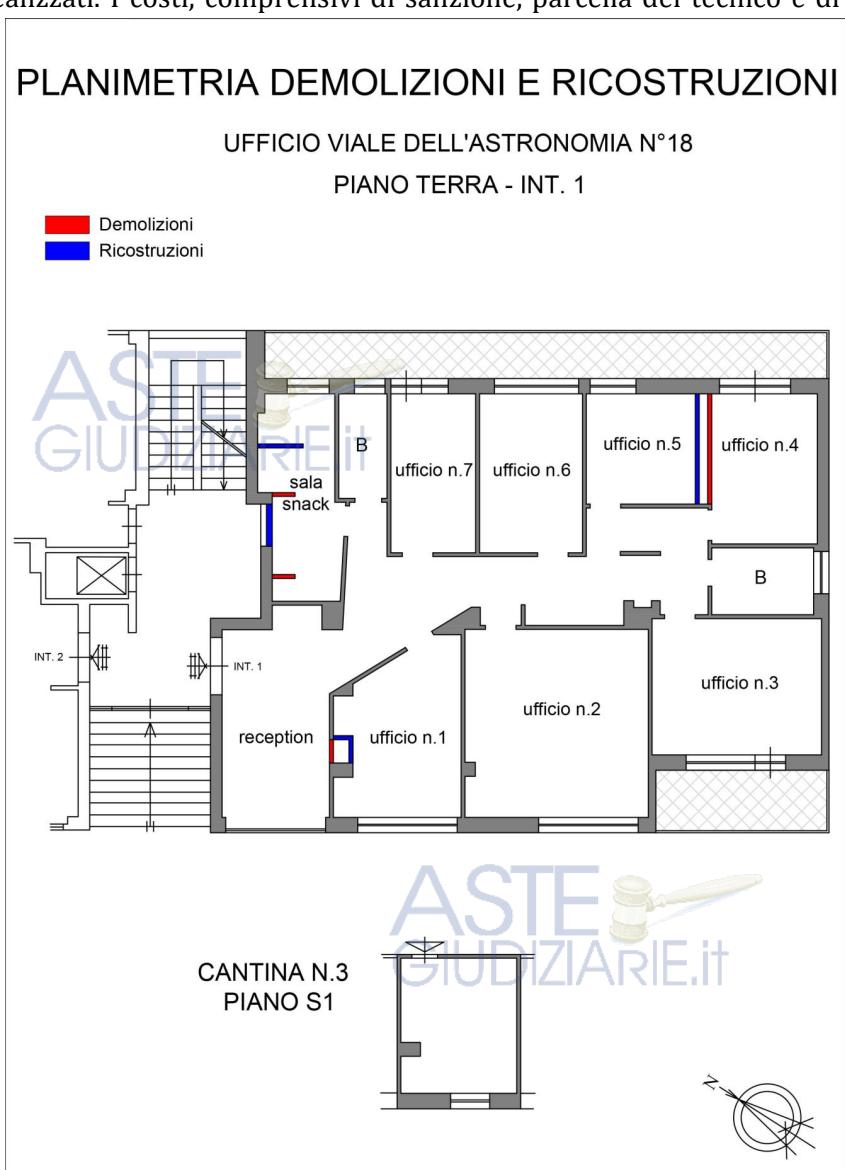
Note

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che non hanno comportato grandi modifiche e la distribuzione interna è rimasta pressoché identica, più precisamente:

- tamponatura interna dell'ingresso di servizio;
- realizzazione di una nicchia nella reception;
- realizzazione di un tramezzo in vetrocemento e demolizione di due tramezzi in muratura nella sala snack;
- demolizione e ricostruzione di un tramezzo che ha comportato l'aumento di superficie dell'ufficio n.4 e la riduzione di superficie dell'ufficio n.5.

Per le modifiche sopra riportate, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri relativi alla regolarizzazione dal punto di vista urbanistico-edilizio attraverso la presentazione di una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già realizzati. I costi, comprensivi di sanzione, parcella del tecnico e di relativa regolarizzazione catastale attraverso la presentazione di un nuovo accatastamento DOCFA al N.C.E.U. per diversa distribuzione degli spazi interni, possono essere quantificati in € 5.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

Per quanto riguarda la tamponatura interna dell'ingresso di servizio si dovrà ripristinare lo stato quo ante rendendola di nuovo utilizzabile. I costi per il ripristino possono essere quantificati in € 1.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Ufficio, con annessa cantina, ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Astronomia n.18, interno 2, piano T – S1.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dopo visure effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 1 (di cui si allega copia) è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta confinante con: vano scala, appartamento distinto con il numero interno 1, Viale dell'Astronomia, Viale Pasteur, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	141,40 mq	162,25 mq	1,00	162,25 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	6,44 mq	6,86 mq	0,25	1,72 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	5,88 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	T
Cantina	10,50 mq	12,70 mq	0,20	2,54 mq	2,85 m	S1
Totale superficie convenzionale:				168,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,01 mq		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel municipio IX ex XII (zona Eur) a sud della capitale all'interno del Grande Raccordo Anulare, la zona è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, per la maggior parte con altezze variabili.

Da una analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che essa si identifica con una buona densità commerciale ed abitativa, con tipologie residenziali plurifamiliare e a palazzina avente:

- buon sistema viario: Via Cristoforo Colombo, Via del Mare, G.R.A.;

- ottimi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale, servito anche dalla Metropolitana linea B,
- buoni servizi commerciali, artigianali e ludici;
- diverse attrattive turistiche;

ne fanno un insediamento di un certo interesse per il ceto medio alto.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1985 al 27/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 854, Part. 148, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A10 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 5,39 Piano T-S1
Dal 27/12/1990 al 30/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 854, Part. 148, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A10 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 5,39 Piano T-S1
Dal 30/10/1991 al 30/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 854, Part. 148, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A10 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 5,39 Piano T-S1
Dal 30/10/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 854, Part. 148, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A10 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 8.099,34 Piano T-S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 854, Part. 148, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A10 Cl.5, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 167 mq mq Rendita € 8.099,34 Piano T-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	854	148	2	5	A10	5	8,5	167 mq	8099,34 €	T-S1		



Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi **non corrisponde alla planimetria catastale** in atti per diversa distribuzione degli spazi interni, come meglio descritto nel capitolo “Regolarità edilizia”.

Note

Si evidenzia che nella planimetria catastale attuale **non è stato graficizzato il balcone** che affaccia sul cortile condominiale (lato nord).

A seguito di ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 1 è stata rinvenuta una planimetria del 1985 anch'essa priva del balcone.

Si precisa inoltre che nell'atto di provenienza (formalità n.50243 del 07/11/1991) la cantina di pertinenza dell'int.2 è la n.2 come verificato in sede di sopralluogo; mentre da planimetria catastale attuale risulta la n.4.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Roma

Dichiarazione protocollo n. RM1432445 del 16/12/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Viale Dell'astronomia

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 854
 Particella: 148
 Subalterno: 2

Compilata da:
 Casagrande Laura
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri

Prov. Roma

N. 26033

Scheda n. 1 Scala 1:200

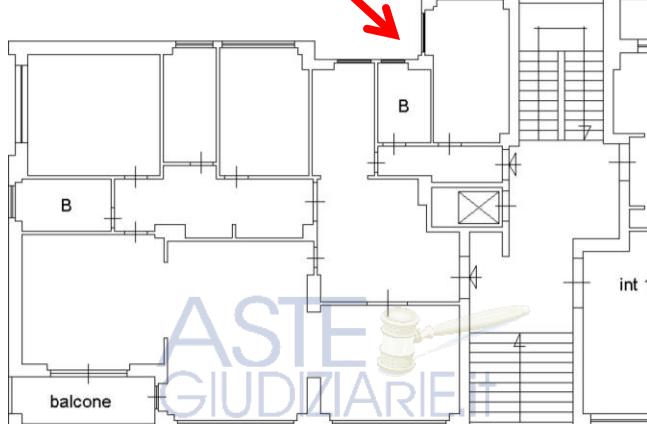
UFFICIO int 2

Piano Terra

h = 300

Viale Pasteur

Via dell'Astronomia

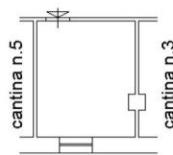


CANTINA n.4

Piano S1

h = 300

corridoio condominiale



N



Ultima planimetria in atti

Data: 09/01/2019 - n. T48443 - Richiedente: NFN PTR 72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2019 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 854 - Particella: 148 - Subalterno: 2, VIALE DELL'ASTRONOMIA n. 18 piano: T-S1 interno: 2;

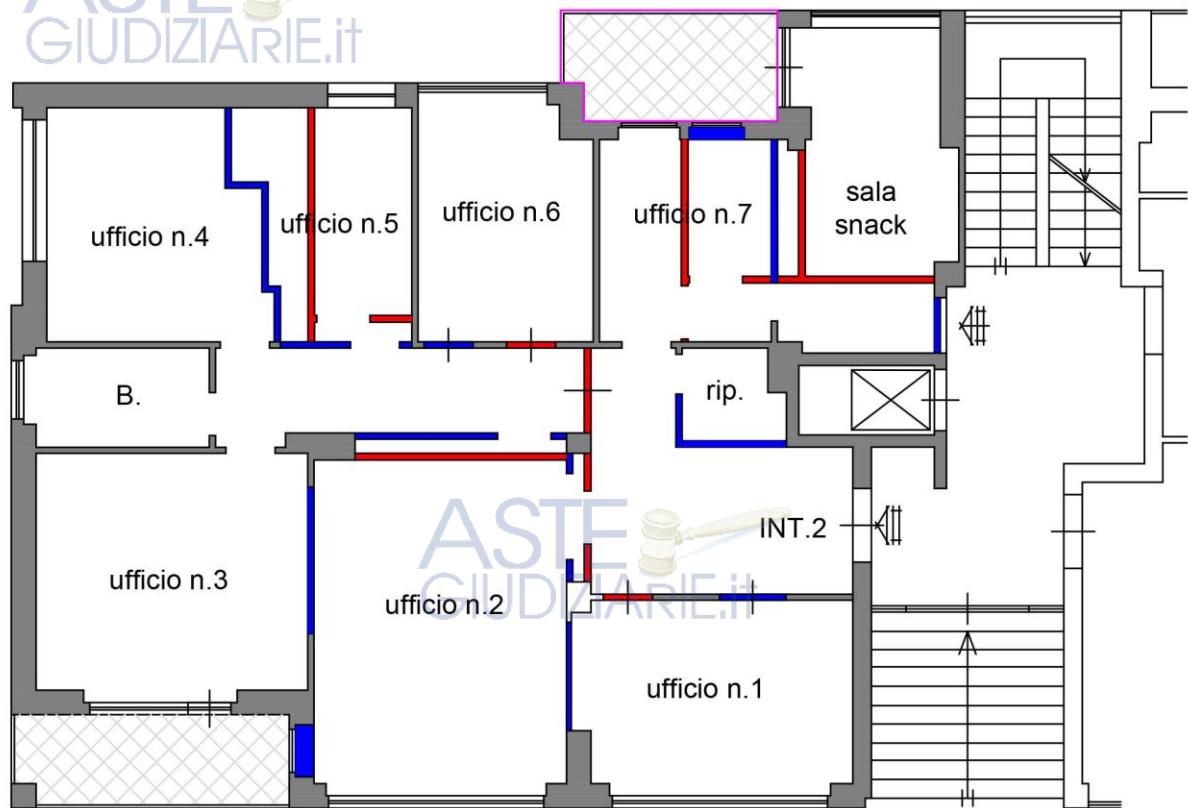
PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

UFFICIO VIALE DELL'ASTRONOMIA N°18

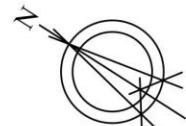
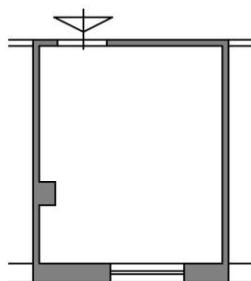


PIANO TERRA - INT. 2

- █ Demolizioni
- █ Ricostruzioni
- Balcone non graficizzato



CANTINA N.2
PIANO S1



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:



- **Abitazione uso ufficio:**

Altezza interna utile: H 3,00mt

Str. verticali: cemento armato

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: in cortina e marcapiani a in cemento a vista .

Pareti interne: intonaco.

Pavimentazione interna: pavimenti in gres, parquet e ceramica.

Infissi esterni ed interni: in alluminio con doppio vetro con avvolgibili in pvc corredate di grata antintrusione.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: l'acqua calda sanitaria è garantita da due boiler elettrici.

Impianto termico: riscaldamento autonomo con fancoil a soffitto e impianto di condizionamento in tutti gli ambienti.

- **Cantina di pertinenza:**

Altezza interna utile: H 2,85mt

Str. verticali: cemento armato

Solai: in latero-cemento

Pareti interne: intonaco grezzo.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in questione risulta locato in virtù di contratto d'affitto ad uso commerciale stipulato in data 11/12/2014 con decorrenza dal 01/01/2015. La **** Omissis **** ha concesso in affitto l'immobile int.2 alla **** Omissis ****.

La durata del contratto viene stabilita in anni 9 rinnovabile per ulteriori 9 anni.

Oltre al canone di locazione il conduttore pagherà tutte le spese relative agli oneri condominiali e di riscaldamento.

Alla **** Omissis **** è consentito sublocare; dunque il 31/03/2015 al n.5398 è stato registrato un contratto d'affitto stipulato il 24/01/2015 ad uso commerciale tra la **** Omissis **** e la **** Omissis ****.



La durata della sublocazione viene stabilita in anni sei, a decorrere dal 01/01/2015 rinnovabile allo scadere del contratto, per la durata di ulteriori sei anni. Oltre al canone di locazione il subconduttore pagherà tutte le spese relative agli oneri condominiali e di riscaldamento.

I contratti d'affitto sono precedenti alla data del pignoramento, **risultano pertanto opponibili** alla procedura esecutiva.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1991	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	30/10/1991	36926	11007
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/11/1991	89285	50243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Precisazioni

Si precisa che nella relazione notarile in atti, viene indicata erroneamente come provenienza a favore della ** Omissis **** e contro **** Omissis ****, l'atto a rogito del notaio Antonio Manzi del 18/12/1991 rep.37563 trascritto a Roma1 il 02/01/1992 ai numeri 234/176.**

A seguito di ricerche effettuate presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma1 è emerso che tale atto si riferisce ad altri immobili acquistati dalla ** Omissis **** non oggetto di pignoramento della presente procedure esecutiva.**

E' stato reperito l'atto di provenienza (di cui si allega copia) del 30/10/1991 al n.50243 di formalità in cui la **** Omissis **** acquista l'immobile interno 2 di Viale dell'Astronomia n.18 dalla **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Milano il 04/12/2004
Reg. gen. 149651 - Reg. part. 39668
Importo: € 1.710.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 20/07/2012
Reg. gen. 76299 - Reg. part. 10303
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Ipoteca Legale**
Iscritto a Roma il 23/05/2013
Reg. gen. 50359 - Reg. part. 6889
Importo: € 112.314,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Ipoteca**
Iscritto a Roma il 10/11/2017
Reg. gen. 130828 - Reg. part. 23790
Importo: € 470.817,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Trascrizioni**
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 22/11/2017
Reg. gen. 134858 - Reg. part. 91274
Quota: 1011046,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note

Sulla relazione notarile compare la trascrizione di una Domanda Giudiziale avente per oggetto “Revoca atti soggetti a trascrizione” (Reg. gen. 115871 - Reg. part. 82953 del 28/11/2013), a seguito di ispezione ipotecaria da me effettuata è emerso che tale trascrizione si riferisce ad altro immobile non oggetto di pignoramento.

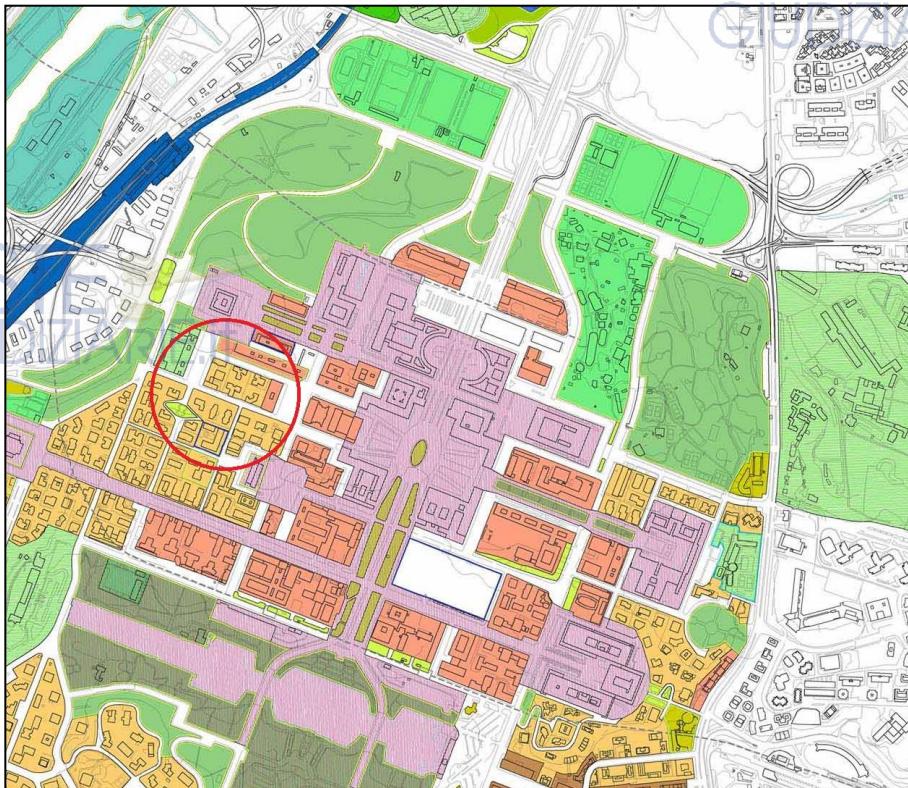
A seguito di ulteriore ispezione ipotecaria sono state reperite le seguenti formalità assenti nella relazione notarile:

- Iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 16/12/2011
Reg.part. 27077 Reg.Gen. 140745
Tribunale di Milano rep.n.25201 del 30/09/2011
A favore di *****
Contro *****
 3. annotazione n.10542 del 01/08/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 4. annotazione n.14255 del 31/10/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- ANNOTAZIONE a Iscrizione - RESTRIZIONE DEI BENI el 01/08/2012
Reg.part. 10542 Reg.Gen. 82465
Carlo Brugnoli rep.n.51623/8924 del 19/07/2012



NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7.



Art. 32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)

5. Sono Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formatisi a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti.
6. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.
7. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
 - c) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. e) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, alla riqualificazione delle fronti di edifici, in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto, calcolata come prodotto tra la loro lunghezza e l'altezza interpiano, superiore al 70%, e siano in condizioni statiche precarie: in tal caso, attraverso la loro eliminazione totale per un minimo del 50% di superficie calpestabile complessiva, è consentito un incremento della SUL pari alla superficie demolita e la realizzazione del volume di ampliamento all'interno alla superficie fondiaria;
 - d) gli interventi di categoria RE2 e DR2, finalizzati all'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, devono interessare almeno un intero fronte di isolato ed essere subordinati a un Piano di recupero, o

altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca la nuova sistemazione urbanistica e funzionale; l'altezza dei nuovi corpi di fabbrica su strada non potrà superare m. 5.

8. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole. La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

L'edificio in cui insistono le due unità immobiliari pignorate, rientra nella Carta della Qualità Tav. G1 b:

Edifici e complessi edilizi moderni: complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale.

Morfologie degli impianti urbani: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile, è stato realizzato con progetto n°32840/1953 per cui è stata rilasciata agibilità n°107 del 24/01/1956.

In data 23/12/1985 è stata presentata domanda di condono per **cambio di destinazione d'uso** n prot. 85/000089412/000 per mq 147,00 per la quale è stata rilasciata **concessione in sanatoria** n.237639 del 09/08/2000 (si allega copia).

Note

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che non hanno comportato grandi modifiche e la distribuzione interna è rimasta pressoché identica, più precisamente:

- tamponatura interna dell'ingresso di servizio;
- spostamento della porta dell'ufficio n.1
- costruzione di un tramezzo per separare l'ufficio n.1 dall'ufficio n.2;
- tamponatura interna della porta finestra di accesso al balcone nell'ufficio n.2;
- costruzione di un tramezzo per separare l'ufficio n.2 dall'ufficio n.3;
- demolizione e ricostruzione di tramezzature con conseguente aumento di superficie dell'ufficio n.2 e restringimento del disimpegno;
- demolizione e ricostruzione di tramezzature con conseguente aumento di superficie per l'ufficio n.5 e restringimento dell'ufficio n.4;
- demolizione e ricostruzione del tramezzo dell'ufficio n.5 sull'asse del disimpegno;
- spostamento della porta dell'ufficio n.6;
- tamponatura della finestra dell'ufficio n.7;
- demolizione e ricostruzione di tramezzature con conseguente aumento di superficie della sala snack;
- smantellamento del secondo bagno (oggi ufficio n.7);
- realizzazione di un ripostiglio.

Per le modifiche sopra riportate, lo scrivente ritiene opportuno precisare che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri relativi alla regolarizzazione dal punto di vista urbanistico-edilizio attraverso la presentazione di una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già realizzati. I costi, comprensivi di sanzione, parcella del tecnico e di relativa regolarizzazione catastale attraverso la presentazione di un nuovo accatastamento DOCFA al N.C.E.U. per diversa distribuzione degli spazi interni, possono essere quantificati in € 5.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

Per quanto riguarda la tamponatura interna dell'ingresso di servizio e delle porte finestre dell'ufficio n.7 dell'ufficio n.2 si dovrà ripristinare lo stato quo ante dei luoghi. I costi per il rispristino possono essere quantificati in € 3.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.



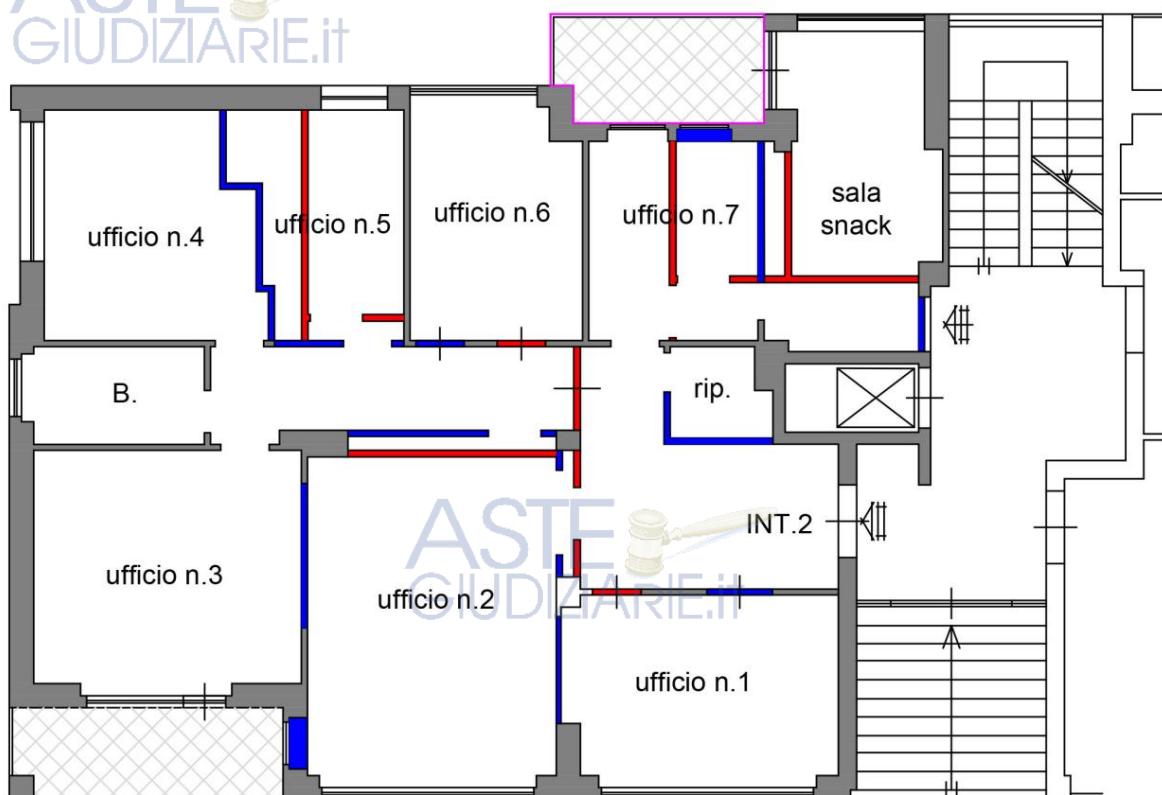
PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

UFFICIO VIALE DELL'ASTRONOMIA N°18

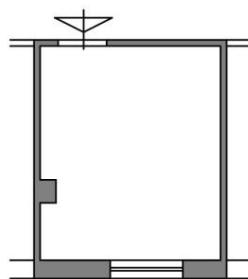
PIANO TERRA - INT. 2



- █ Demolizioni
- █ Ricostruzioni
- █ Balcone non graficizzato



CANTINA N.2
PIANO S1



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Ufficio, con cantina di pertinenza, ubicato in Roma, Viale dell'Astronomia n. 18 int. 1 piano T-S1.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 854, Particella 148, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A/10.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) **B.I.R.** Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) **OMI** (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) **Agenzie immobiliari** Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso ufficio in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Quartieri Urbani & Suburb zona sud - Q32 Europa - EUR (Municipio IX ex XII): **uffici 3.400,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - Il numero 2018 - Q32 Europa - EUR).
- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/Eur(VIALE EUROPA): **uffici: 4.300,00 €/mq;**
(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2019).
- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso abitazione in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
 - Ufficio paragonabile: € 695.000,00 / 154,00 mq = 4.513,00 €/mq;
 - Ufficio paragonabile: € 745.000,00 / 215,00 mq = 3.465,00 €/mq;
 - Ufficio paragonabile: € 830.000,00 / 263,00 mq = 3.156,00 €/mq;
 - Ufficio paragonabile: € 490.000,00 / 94,00 mq = 5.213,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore ufficio n. 1 + Valore ufficio n. 2 + Valore ufficio n. 3+ Valore ufficio n. 4)/4

$$(4.513,00 \text{ €/mq} + 3.465,00 \text{ €/mq} + 3.156,00 \text{ €/mq} + 5.213,00 \text{ €/mq}) / 4 = 16.347,00 \text{ €/mq} / 4 = \\ 4.086,75 \text{ €/mq arrotondato a } 4.000,00 \text{ €/mq}$$

Valore al mq dell'unità immobiliare di riferimento 3: 4.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 = Valore medio

$$3.400,00 \text{ €/mq} + 4.300,00 \text{ €/mq} + 4.000,00 \text{ €/mq} = 11.700,00 \text{ €/mq} / 3 = \mathbf{3.900,00 \text{ €/mq}}$$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$\mathbf{183,85 \text{ mq} \times 3.900,00 \text{ €/mq} = € 717.015,00}$$

Infine considerato che:

- l'unità immobiliare risulta locato in forza di contratto 9+9 si applica dunque un **coefficiente di svalutazione per immobili ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale** ("Come si stima il valore degli immobili" Marina Tamborrino - I professionali del Sole 24 Ore): si applica un coefficiente di svalutazione pari a **0,90** da cui si avrà:

$$€ 717.015,00 \times 0,90 = \mathbf{€ 645.313,50}$$

- i costi per la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art.6 comma 7 del DPR 380/2001 per interventi già realizzati ammontano ad € 5.000,00

$$€ 645.313,50 - € 5.000,00 = \mathbf{€ 640.313,50}$$

- i costi per per il rispristino dello stato quo ante dei luoghi ammontano a € 1.000,00

$$€ 640.313,50 - € 1.000,00 = \mathbf{€ 639.313,50}$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

$$€ 639.313,50 - 10\% = € 575.382,15 \text{ arrotondato a € 575.000,00}$$

LOTTO 1

Valore finale di stima è pari a

€ 575.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Ufficio, con cantina di pertinenza, ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Astronomia n.18, interno 2, piano T-S1.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 854, Part. 148, sub 2, Zc 5, Categoria A/10.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) **B.I.R.** - Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) **OMI** (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) **Agenzie immobiliari** Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso ufficio in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Quartieri Urbani & Suburb zona sud - Q32 Europa - EUR (Municipio IX ex XII): **uffici 3.400,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - Il numero 2018 - Q32 Europa - EUR).
- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/Eur(VIALE EUROPA): uffici: **4.300,00 €/mq**; (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2019).
- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso abitazione in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
 - Ufficio paragonabile: € 695.000,00 / 154,00 mq = 4.513,00 €/mq;
 - Ufficio paragonabile: € 745.000,00 / 215,00 mq = 3.465,00 €/mq;
 - Ufficio paragonabile: € 830.000,00 / 263,00 mq = 3.156,00 €/mq;
 - Ufficio paragonabile: € 490.000,00 / 94,00 mq = 5.213,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore ufficio n. 1 + Valore ufficio n. 2 + Valore ufficio n. 3+ Valore ufficio n. 4) /4

$$(4.513,00 \text{ €/mq} + 3.465,00 \text{ €/mq} + 3.156,00 \text{ €/mq} + 5.213,00 \text{ €/mq}) / 4 = 16.347,00 \text{ €/mq} / 4 = 4.086,75 \text{ €/mq arrotondato a } 4.000,00 \text{ €/mq}$$

Valore al mq dell'unità immobiliare di riferimento 3: 4.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 = Valore medio

3.400,00 €/mq + 4.300,00 €/mq + 4.000,00 €/mq = 11.700,00 €/mq / 3 = 3.900,00 €/mq
arrotondato a **3.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
168,01 mq x 3.900,00 €/mq = € 655.239,00



Infine considerato che:

- l'unità immobiliare risulta locato in forza di contratto 9+9 si applica dunque un **coefficiente di svalutazione per immobili ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale** ("Come si stima il valore degli immobili" Marina Tamborrino - I professionali del Sole 24 Ore): si applica un coefficiente di svalutazione pari a **0,90** da cui si avrà:

$$€ 655.239,00 \times 0,90 = € 589.715,10$$

- i costi per la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art.6 comma 7 del DPR 380/2001 per interventi già realizzati ammontano ad € 5.000,00

$$€ 589.715,10 - € 5.000,00 = € 584.715,10$$

- i costi per il rispristino dello stato quo ante dei luoghi ammontano a € 3.000,00

$$€ 584.715,10 - € 3.000,00 = € 581.715,10$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

$$€ 581.715,10 - 10\% = € 523.543,59 \text{ arrotondato a } € 524.000,00$$

LOTTO 2

Valore finale di stima è pari a

€ 524.000,00

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 22/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali – INT.1 e INT.2
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali – INT.1 e INT.2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni agenzia delle entrate – INT.1 e INT.2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Borsino immobiliare – INT.1 e INT.2
- ✓ N° 4 Altri allegati - Quotazioni immobili paragonabili – INT.1 e INT.2
- ✓ N° 1 Atto di provenienza – INT.1 e INT.2
- ✓ N° 1 Estratto di mappa
- ✓ N°3 Ispezioni ipotecarie
- ✓ N°1 Contratti di locazione – INT.1 e INT.2
- ✓ N° 17 Foto - Rilievo fotografico – INT.1
- ✓ N°1 Planimetrie – INT.1
- ✓ N°3 Planimetrie catastali 1968-2000-2007 - INT.1
- ✓ N° 1 Verbale di sopralluogo INT.2
- ✓ N° 19 Foto - Rilievo fotografico INT.2
- ✓ N°1 Planimetrie INT.2
- ✓ N°1 Planimetria catasatle 1985 INT.2
- ✓ N° 1 Verbale di sopralluogo INT.2
- ✓ N° 2 Concessione in sanatoria INT.1 e INT.2
- ✓ N°1 Documenti condono INT.1 e INT.2
- ✓ N°1 Perizia versione privacy
- ✓ N°1 Scheda riassuntiva



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Ufficio, con annessa cantina, ubicato in Roma (RM) - Viale dell'Astronomia n.18, interno 1, piano T

L'appartamento uso ufficio risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 854, Part. 148, sub 1, Zc 5 Categoria A/10 piano T-S1 di proprietà della **** Omissis ****, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile, dispone di due ingressi uno padronale e uno di servizio, fa parte di un fabbricato residenziale composto di quattro piani fuori terra più un piano seminterrato. Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione e uso, con tamponatura in cortina e tinteggiatura. L'edificio ha accesso pedonale da Viale dell'Astronomia 18.

L'appartamento uso ufficio è dotato di controsoffitto in tutti gli ambienti, dispone di impianto per l'aria condizionata composto da climatizzatori a muro; gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, corredate da inferriate in ferro anti intrusione.

L'impianto elettrico risulta a norma di legge e l'acqua calda sanitaria è fornita da due boiler elettrici.

Durante il sopralluogo, avvenuto in data 09/01/2019 alla presenza dell'Avvocato Domenico Vizzone, in qualità di custode giudiziario, del **** Omissis **** in qualità di subconduttore, del Sig. **** Omissis **** in qualità di conduttore e del Sig. **** Omissis **** quale amministratore della **** Omissis ****.

Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, è emerso che sono state apportate alcune modifiche che hanno comportato, seppur lieve, una diversa distribuzione interna.

Si precisa che nell'atto di provenienza (formalità n.50243 del 07/11/1991) la cantina di pertinenza dell'int.1 è la n.1, mentre da planimetria catastale e da sopralluogo è la n.3.

L'immobile in oggetto risulta attualmente così composto: ingresso, reception, disimpegno, sette vani uso ufficio, due bagni, un'area snack e due balconi. Al piano seminterrato la cantina è composta da un vano finestrato, come da planimetria , si accede da un corridoio condominiale.

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 (Art. 24).

L'immobile pignorato rientra anche nella **Carta per la Qualità** Tav. G1 b: Edifici e complessi edili moderni: complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale. Morfologie degli impianti urbani: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici.

Prezzo base d'asta: € 575.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Ufficio, con cantina annessa, ubicato in Roma (RM) - Viale dell'Astronomia n.18, interno 2, piano T-S1.

L'appartamento uso ufficio risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 854, Part. 148, sub 2, Zc 5 Categoria A/10 piano T-S1 di proprietà della **** Omissis ****, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato residenziale composto da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato. L'edificio ha accesso pedonale da Viale dell'Astronomia 18.

Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione e uso, con tamponatura in cortina e tinteggiatura. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimenti in parquet nei diversi ambienti e gres nei bagni con rivestimento in ceramica, le pareti sono tinteggiate.

L'immobile dispone di un impianto per l'aria condizionata. Gli infissi risultano essere tutti in alluminio con doppio vetro e corredate da inferriate anti intrusione. L'impianto elettrico risulta a norma di legge.

Durante il sopralluogo, avvenuto in data 09/01/2019 alla presenza dell'avvocato Domenico Vizzone quale custode giudiziario, del **** Omissis **** e dell'**** Omissis ****. Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, è emerso che sono state apportate modifiche che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si evidenzia che non è stato graficizzato il balcone che affaccia sul cortile condominiale (lato nord). Si precisa che nell'atto di provenienza (formalità n.50243 del 07/11/1991) la cantina di pertinenza dell'int.2 è la n.2 come verificato in sede di sopralluogo; mentre da planimetria catastale risulta la n.4.

L'immobile in oggetto risulta così attualmente composto: ingresso, disimpegno, sette vani uso ufficio, un bagno, ripostiglio, area snack e due balconi. Al piano seminterrato la cantina è composta da un vano finestrato a cui si accede da un corridoio condominiale. Lo stato di manutenzione risulta buono anche se non rifinito.

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. (Art. 24).

L'immobile pignorato rientra anche nella **Carta per la Qualità** Tav. G1 b: Edifici e complessi edili moderni: complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale. Morfologie degli impianti urbani: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici.

Prezzo base d'asta: € 524.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1944/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 575.000,00



Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dell'Astronomia n.18, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio con annessa cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 854, Part. 148, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	182,90 mq
Descrizione:	<p>Objetto della presente procedura peritale è la porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma, Viale dell'Astronomia n. 18, zona EUR, precisamente: appartamento ad uso ufficio posto al piano rialzato (catastralmente piano terra), distinto con il numero interno 1, con annessa cantina di pertinenza posta al piano seminterrato distinta con il numero 3.</p> <p>L'immobile, dispone di due ingressi uno padronale e uno di servizio, fa parte di un fabbricato residenziale composto di quattro piani fuori terra più un piano seminterrato.</p> <p>Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione e uso, con tamponatura in cortina e tinteggiatura, l'edificio ha accesso pedonale da Viale dell'Astronomia 18.</p> <p>L'appartamento uso ufficio è dotato di controsoffitto in tutti gli ambienti, dispone di impianto per l'aria condizionata composto da climatizzatori a muro; gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, correddati da inferriate in ferro anti intrusione.</p> <p>L'impianto elettrico risulta a norma di legge e l'acqua calda sanitaria è fornita da due boiler elettrici.</p> <p>L'unità immobiliare in oggetto risulta attualmente così composta: ingresso, reception, disimpegno, otto vani uso ufficio, due bagni, una sala snack e due balconi.</p> <p>Completa la proprietà una cantina di pertinenza posta al piano seminterrato, composta da un unico vano finestrato cui si accede dal corridoio condominiale. Lo stato di manutenzione risulta buono anche se non rifinito.</p> <p>Durante il sopralluogo, avvenuto in data 09/01/2019 alla presenza dell'Avvocato Domenico Vizzone, in qualità di custode giudiziario, del del **** Omissis **** in qualità di subconduttore, del Sig. del **** Omissis **** in qualità di conduttore e del Sig. del **** Omissis **** quale amministratore della del **** Omissis ****. Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, è emerso che sono state apportate alcune modifiche che hanno comportato, seppur lieve, una diversa distribuzione interna.</p> <p>I lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti senza regolari titoli urbanistico-edilizi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	-		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 524.000,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dell'Astronomia n.18, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio con annessa cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 854, Part. 148, Sub. 2, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	167,00 mq
Descrizione:	<p>Oggetto della presente procedura peritale è la porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma, Viale dell'Astronomia n. 18 zona EUR, precisamente: appartamento ad uso ufficio posto al piano rialzato (catastralmente piano terra), distinto con il n. 2 e con annessa cantina posta al piano seminterrato distinta con il n. 2 (catastralmente numero 4).</p> <p>L'immobile, dispone di due ingressi uno padronale e uno di servizio, fa parte di un fabbricato residenziale composto di quattro piani fuori terra più un piano seminterrato.</p> <p>Esteriormente si presenta in buone condizioni di manutenzione e uso, con tamponatura in cortina e tinteggiatura, l'edificio ha accesso pedonale da Viale dell'Astronomia 18.</p> <p>Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimenti in parquet nei diversi ambienti e ceramica nel bagno con rivestimento in mosaico, le pareti sono tinteggiate.</p> <p>L'immobile dispone di un impianto per l'aria condizionata. Gli infissi risultano essere tutti in alluminio con doppio vetro, corredate da inferriate. L'impianto elettrico risulta a norma di legge.</p> <p>L'immobile in oggetto risulta così attualmente composto: ingresso, disimpegno, sette vani uso ufficio, un bagno, sala snack, ripostiglio e due balconi.</p> <p>Completa la proprietà la cantina di pertinenza al piano seminterrato, composta da un unico vano finestrato a cui si accede dal corridoio condominiale. Lo stato di manutenzione risulta buono anche se non rifinito.</p> <p>Durante il sopralluogo, avvenuto in data 09/01/2019 alla presenza dell'avvocato Domenico Vizzone quale custode giudiziario, del **** Omissis **** e dell'**** Omissis ***. Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, è emerso che sono state apportate modifiche che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni.</p> <p>I lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti senza regolari titoli urbanistico-edilizi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	-		

