

# TRIBUNALE DI ROMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE IV EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Amanzo Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 1153/2023 del R.G.E.

\*\*\*\*\* **S.p.A.**

CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto n. Unico.....	4
Completezza della documentazione.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria catastale.....	4
Dati catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienze ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa Urbanistica.....	10
Stima.....	11



Con atto in data 20/03/2024 del G.E. Dott. Lauropoli il sottoscritto Ing. D'Amanzo Paolo, con studio in Via Fiume Giallo 9 - 00144 - Roma (RM), email paolodamanzo@gmail.com, PEC p.damanzo@pec.ording.roma.it, Tel. ~~06 47811111~~, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE  
PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Capannone industriale sito in Roma Via Alcesti 80

## DESCRIZIONE

Il capannone industriale sopradescritto è ubicato in Roma Via Alcesti 80 in località Torre Angela nella parte Est del territorio della Capitale, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare. Nel territorio si estende la zona urbanistica 8F e rientra nel Piano Particolareggiato di Zona "O" 23 "Valle della Piscina". L'area del Piano Particolareggiato ricade nel territorio del VI Municipio (ex VIII), quasi a ridosso del G.R.A. e si estende tra la Via Prenestina e la Via Casilina. La zona è limitata verso ovest dalla Tenuta Mistica e dal Fosso della Torre e verso est dal Fosso di Grotte Celoni che delimita il confine naturale con il quartiere IACP di Tor Bella Monaca. L'unità immobiliare oggetto della procedura è ubicata alla fine della Via Alcesti attualmente strada senza uscita in attesa di attuazione e completamento del Piano Particolareggiato.



Vista aerea del fabbricato

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Capannone industriale sito in Via Alcesti cv. 80 composto da due locali ufficio, due bagni con spogliatoi, mensa e ripostiglio, area per attività produttive, corte esclusiva.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

La proprietà dell'immobile facente parte della presente procedura risulta essere intestata agli esecutati a loro pervenuta tramite atto notarile di compravendita in data 17/12/1999

CONFINI

L'unità immobiliare confina a sud con la Via Alcesti, a nord e est con altre ditte, a ovest con Agro Romano.

CONSISTENZA

Da planimetria catastale risulta quanto segue:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
capannone		520 mq	1	520 mq	Da 2,90 m a 5.50 m	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>520 mq</b>		

Il bene **non** è comodamente **divisibile** in natura

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<b>Fino al 5/10/1994</b>	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 2676, Sub. Categoria D7
<b>Dal 5/10/1994 al 17/10/1999</b> "*****", , , , , , , ,		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 2676, Sub. Categoria D7
<b>Dal 17/10/1999 ad oggi</b> "*****", , , , , , , , ( proprietà ½ ) ***** ( proprietà ½ )		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 2676, Sub. Categoria D7



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Su b.	Zona Cens	Categoria	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendita Euro	Piano	Graffato
	664	2676		6	D7				4.586,14		

## PRECISAZIONI

Dal sopralluogo effettuato in data 20/05/2024 l'immobile risulta per consistenza e destinazione d'uso dei vani non conforme alla planimetria catastale attualmente depositata, in quanto risultano eseguite opere interne parte di esse oggetto di pratica edilizia D.I.A. depositata presso il Municipio VIII ( oggi VI ) in data 8/8/2000 protocollo 41021 ai sensi dell'art. 2 comma 60 della Legge 662 del 23/12/1996. Nella pratica suddetta si dichiara che l'intervento " *consiste nella apertura di finestre a vasistas nella zona alta della parete interna dell'edificio, senza modificare nessun elemento strutturale dell'edificio.* Da accertamenti eseguiti risulta che non è stata depositata la fine lavori e il relativo certificato di collaudo da parte del professionista incaricato. Seguendo le disposizioni impartite dal DPR 380/01, successivo alla Legge 662 si può depositare al Municipio competente una comunicazione di fine lavori con la data effettiva in cui si sono conclusi alla quale seguirà il pagamento di una sanzione pari a € 516,00. Si allega la suindicata domanda DIA con relativo elaborato grafico ante e post operam e relazione tecnica. Le altre opere non riportate nella suddetta DIA, presumibilmente realizzate in date successive, consistono nella realizzazione di un vano interno che separa la zona lavorazioni con la zona ufficio/Archivio e bagni. La separazione è stata realizzata mediante infisso in alluminio e vetrata opaca con una copertura in lamiera gregata. Secondo le direttive imposte dalle attuali norme urbanistiche, tale difformità è sanabile mediante una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria redigendo l'ante e post opera e attestando la conformità delle variazioni alla normativa urbanistica ed edilizia. La pratica si conclude mediante il pagamento di € 291,00 quali diritti di segreteria ed € 1036,00 quale sanzione pecuniaria amministrativa. A tale importo è necessario aggiungere il costo per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato nonché il costo per la variazione catastale da presentare al Catasto a titolo di aggiornamento, che dovrà comprendere anche le opere eseguite con la DIA depositata in data 8/8/2000 protocollo 41021.

## PATTI

Non risulta alcun contratto di locazione dell'immobile

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile si trovava in uno stato conservativo discreto

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle indicate ai sensi del c.c. nell'atto di compravendita



Per l'immobile non si segnalano particolari servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Capannone Industriale oggetto di pignoramento è stato realizzato negli anni 90. L'ossatura portante è in acciaio, la copertura è in lamiera gregata. Tutti i rivestimenti sono in muratura in blocchi di cemento.



Vista prospettica dalla via Alcesti



Vista interna





Vista zona uffici

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Vista zona uffici - realizzazione di una parete intelaiata in alluminio e vetro di separazione tra zona uffici-bagni e produzione. Come descritto nelle precisazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato l'immobile risultava libero, i macchinari risultavano non più utilizzabili e tutte le attività artigianali sospese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 5/10/1994 al 17/12/1999	*****	Augusto Paolillo	5/10/1994	33626	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma	26/10/1994	66534	37278
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Periodo	Proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 17/12/1999 ad oggi	***** ***** *****	Antonino Privitera	17/12/1999	20367	10134
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma	22/12/1999	102135	62788
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile redatta in data 12/05/2017 dal Notaio Maria Pantalone Balice depositata in atti risulta quanto segue:

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 21/07/1999  
Reg. gen. 61251 - Reg. part. 20851
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 22/12/1999  
Reg. gen. 102136 - Reg. part. 34104
- **Ipoteca legale a favore di Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma**  
Iscritto a Roma il 18/07/2005  
Reg. gen. 96762 - Reg. part. 30070
- **Ipoteca legale a favore di Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma**  
Iscritto a Roma il 21/03/2007  
Reg. gen. 57769 - Reg. part. 12642
- **Ipoteca legale a favore di Equitalia Sud S.p.A.**  
Iscritto a Roma il 9/01/2014  
Reg. gen. 1656 - Reg. part. 128
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni fondiarie  
Iscritto a Roma il 21/11/2019  
Reg. gen. 137731 - Reg. part. 25973

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 06/02/2014  
Reg. gen. 12792 - Reg. part. 8356  
A favore: Intesa San Paolo S.p.A.  
Contro: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 03/05/2017  
Reg. gen. 49458 - Reg. part. 33147  
A favore: Intesa San Paolo S.p.A.  
Contro: \*\*\*\*\* e\*\*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 04/12/2023  
Reg. gen. 147263 - Reg. part. 108757  
A favore: \*\*\*\*\* SPA  
Contro: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma e precisamente il nuovo P.R.G. adottato con Delibera di C.C. n. 18 del 12/2/2008 individua per l'area dove sorge l'immobile, la seguente destinazione urbanistica:

Sistema insediativo : Città della Trasformazione - Zona "O" n. 23 Valle della Piscina - Piano Particolareggiato adottato con Delibera del C.C. n. 50 in data 24/2/1995, approvato ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 2/7/87 n. 36 con Delibera di C.C. n. 148 in data 20/9/1999. Secondo le disposizioni riportate nella TAV 8 " Zonizzazione " l'immobile rientra in Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziali. Secondo l'art. 8 delle NTA gli interventi edilizi prevedono il mantenimento dei volumi preesistenti senza l'aumento della superficie lorda esistente e non è consentita la trasformazione della destinazione d'uso esistente salvo che nell'ambito di cui all'art. 6 delle NTA del P.R.G.



Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta per la qualità: nessuna prescrizione

Rischio idraulico: nessuna prescrizione

Corridoi fluviali: nessuna prescrizione

Rispetto al nuovo Piano Territoriale Paesistico adottato con Deliberazione di Giunta Regione Lazio n. 556 del 25/7/2007 e successiva deliberazione del 21/12/2007 n. 1025 esso ricade in:

TAV " A " : Sistema del paesaggio insediativo; paesaggio degli insediamenti urbani - proposte comunali di modifica dei PTP esistenti

TAV " B " : Beni paesaggistici": aree urbanizzate del PTPR - PTP 15/09 Valle dell'Aniene TAV E3 - Zona di tutela limitata - sottozona TLa - Tutela limitata con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, che si allega alla presente
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Esiste richiesta certificazione di regolare esecuzione di allaccio in fogna.

### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

Per l'unità Immobiliare oggetto di pignoramento è stata rilasciata dal Comune di Roma in data 16/7/1999 concessione edilizia in sanatoria n. 184525 protocollo n. 61044 del 1986. Per le opere successive si fa riferimento a quanto descritto nelle Precisazioni riportate nella presente Relazione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non risulta essere presenti vincoli od oneri condominiale.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dall'immobile pignorato.

Per esperire l'incarico ricevuto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno eseguire delle indagini che possono essere illustrate sinteticamente nei seguenti punti:

1. rilevamento delle dimensioni dei beni, individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
  2. indagini tendenti ad esaminare le condizioni di mercato, ricerche presso gli uffici competenti ( Comune, Catasto, Agenzia del territorio, ecc.);
  3. ricerca di mercato mirata all'acquisizione di contratti di compravendita di immobili posti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima, e tale indagine si è potrata fino ad oggi
- Il procedimento di stima adottato è quello SINTETICO - COMPARATIVO, ottenuto esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato immobiliare.

### **METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Il valore in questo metodo di stima scaturisce da ricerche di mercato e da indagini sulla situazione della domanda e dell'offerta in relazione alle caratteristiche proprie del bene confrontate a quelli "comparati" facendo riferimento al valore unitario a mq di superficie lorda dei beni.

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

- **Caratteristiche posizionali estrinseche ( K1 ):** attraverso queste si determina il diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche; queste a loro volta, possono distinguersi tra infrastrutturali ( es: facile accessibilità al centro o al posto di lavoro ) ed ambientali ( es: salubrità della zona, basso indice di fabbricazione, vicinanza dai mercati, presenza di strade di grande comunicazione, facilità di immissione nelle rete viaria, ecc). Le oscillazioni delle diverse incidenze sul prezzo di mercato possono, con buona approssimazione, variare dal 35% al 10%, con un conseguente scarto massimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche posizionali del 25% del prezzo.
- **Caratteristiche posizionali intrinseche ( K2):** sono la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicenza e la luminosità, caratteri pedologici, giacitura, disponibilità irrigue, ecc, che conferiscono una qualificazione ed un maggiore apprezzamento conseguente; anche in questo caso, lo scarto massimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche posizionali intrinseche può essere indicato nel 25% del prezzo di mercato.
- **Caratteristiche tecnologiche ( K3):** rappresentano il costo necessario ( aumentato dell'utile conseguibile dall'imprenditore) per conferire all'unità immobiliare il migliore grado di finimento; si può attribuire uno scarto massimo del 20% del prezzo di mercato corrispondente al prezzo ottimale.
- **Caratteristiche produttive ( K4):** sono il regime di esenzione fiscale, gli sfiti, l'inesigibilità, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria per i quali l'influenza massima non supera di norma il 10% del prezzo di mercato.

Tale indagine è basata, inoltre, sulle valutazioni di mercato che, benchè sufficientemente e largamente attendibili, tengono conto anche della non sempre costante omogeneità dei mercati stessi. Le indagini di mercato sono state condotte con l'ausilio del Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma nonchè di Pubblicazioni specializzate che riguardano l'analisi del mercato dell' Agenzia del territorio nonchè quelle redatte dalle più accreditate agenzie immobiliari e con la diretta conoscenza della zona urbana. Bisogna tuttavia precisare che i data base delle quotazioni del predetto Listino e delle altre pubblicazioni delle Agenzie immobiliari fanno riferimento a beni ordinari e commerciali che, in genere, determinano domanda ed offerta in normali condizioni di mercato.

Il sottoscritto, con l'accurato controllo delle superfici e/o volume commerciali inserendo i coefficienti di funzionalità ha identificato lo stato reale dell'immobile considerando le reali condizioni manutentive e di finitura.

La ricerca si è concretizzata nella definizione di una piccola banca dati limitata alle compravendite di beni simili individuati nella medesima zona od in zone analoghe per caratteristiche urbane nel corso del primo semestre dell'anno 2019.

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

Applicando il procedimento sintetico per valori tipici viene assegnata , per ogni caratteristica suesposta, un coefficiente correttivo **Ki** che tenga conto in più o meno dello scarto massimo o minimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche stesse, ne risulta il seguente valore unitario

$$Vm = Vma \times \sum_i Ki$$

Si attribuiscono i seguenti valori:

K1= 0,25 per considerare le basse caratteristiche e peculiarità dell'area urbana nonché del contesto e dell'accessibilità urbana e di collegamento con le arterie viabili principali;

K2 = 0,20 per considerare il fatto che l'immobile alla data del sopralluogo non era libero

K3= 0,25 l'immobile si trova in un discreto stato

K4 = 0,10 l'immobile non prevede nuovi interventi ed è appetibile perchè potrebbe produrre reddito data la posizione

**Valori di mercato desunti dalle indagini su immobili in zona:**

- Valori OMI- Agenzia del Territorio di Roma 1<sup>^</sup> semestre 2024 - Codice zona E15 - Suburbana/TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA) - Capannoni industriali: min €/mq 550; max €/mq 850
- Borsino immobiliare di Roma : zona Torre Angela : Capannoni produttivi - fascia media €/mq 766
- Roma Immobiliare.it: Capannone Industriale Via Atlante 18 - mq 550 € 500.000 - corrispondente a €/mq 910

Eseguendo la media dei valori suindicati si ha il prezzo unitario base pari a : €/mq 835

Moltiplicando il prezzo unitario base per i coefficienti correttivi si ha: €/mq 835 x 520 mq x 0,80 = € 347.360 che viene arrotondato per eccesso a € 348.000,00

Infine il sottoscritto CTU propone un prezzo base del cespite applicando una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuate, tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra vendita al libero mercato e vendita forzata. Tutto ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto il valore stimato dell'immobile ammonta a € 348.000 - 15% ( 52.200 ) = € 295.800,00

Riassumendo VALORE DI STIMA arrotondato per eccesso quota 1/1 del bene: **€ 296.000 ( euro duecentonovantaseimila/00)**

Infine considerati tutti i costi sopra decritti così di seguito riassunti, avremo:

- Regolarizzazione per mancato deposito del fine lavori della DIA prot. 41021 del 8/8/2000 : € 516,00
- Regolarizzazione opere interne tramite pratica C.I.L.A. in sanatoria: € 1.251,24
- Spese tecniche: € 1000,00

Il totale delle suesposte spese risulta essere pari a : € 2.800,00 ( arrotondate per eccesso )

Pertanto il valore finale di stima, arrotondato per difetto, risulta essere pari a : **€ 293.000 ( euro duecentonovantatremila/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 28/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. D'Amanzo Paolo



ALLEGATI:

- 1) Copia contratto compravendita Rep. 20367 del 17/10/1999 Notaio Privitera
- 2) Copia Concessione in sanatoria n. 184528 del 1986
- 3) Copia domanda D.I.A. prot. 41021 del 8/9/2000 – Relazione Tecnico incaricato – Elaborato grafico
- 4) Visura Storica
- 5) Planimetria catastale
- 6) Pianta interventi realizzati sanabili con CILA in sanatoria ( su pianta catastale )
- 7) Copia Dichiarazione di Conformità Impianto elettrico
- 8) Copia Relazione Tecnica Impianto elettrico
- 9) Copia Attestato di Verifica Impianto di messa a terra
- 10) Copia richiesta di regolare esecuzione allaccio in fogna.

