

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1576/2018 + 72/2020 del R.G.E.

promossa da

**Banca del Fucino SPA**

Codice fiscale: 00694710583

contro

\*\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto 2 .....	4
Descrizione .....	4
Individuazione territoriale, rilievi e foto esplicative beni. ....	5
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
nota sulla frazionabilità del bene .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali .....	16
Stato conservativo .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Stato di occupazione .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Stima / Formazione lotti .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	22
Risposta alle controdeduzioni dell'avv. Roberto Breglia .....	26
Riepilogo bando d'asta .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1576/2018 + 72/2020 del R.G.E. ....	29
<b>Lotto 2</b> .....	29



## INCARICO

---

All'udienza del 19/12/2019, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-diblas@libero.it, PEC fr.diblas@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

### NOTA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELLE MIMOSE 111, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELLE MIMOSE 111, interno 2, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELLE MIMOSE 111, interno 3-4, piano 1-2
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Asinari di San Marzano

In data 27/04/2022 veniva depositato elaborato peritale inerente esclusivamente il lotto 1, riguardante i beni 1, 2 e 3.

Per il bene n. 4 In data 03/10/2022 il G.E. Dott.ssa PIROCCHI nel rigettare l'istanza di improcedibilità formulata dal Fallimento \*\*\*\*\* ha disposto la vendita previa declaratoria di scioglimento della comunione.

Il bene n. 4 è un unicum indiviso ed è in comproprietà tra il Sig. \*\*\*\*\* - debitore - che detiene la proprietà del bene per 5001/10000 e la Società \*\*\*\*\* che detiene la proprietà del bene per 4999/10000, Società dichiarata fallita in data 14 giugno 2019 con nomina del Curatore Fallimentare nella persona dell'Avv. Roberto Breglia.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Asinari di San Marzano n. 48 e Via di Casal Bertone 94



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Asinari di San Marzano n. 48 e Via di Casal Bertone 94.

### DESCRIZIONE

---

Unità immobiliare sita in Roma Via Asinari di San Marzano n. 48 e Via di Casal Bertone 94 posta ad angolo tra le citate Vie nel territorio del IV Municipio. Il locale di forma quasi regolare della superficie commerciale di circa mq 1.917,15 è posto per la quasi sua interezza a quota S1 ed è servito da due distinte rampe carraie una con sbarco su Via Asinari di San Marzano ed una su Via di Casal Bertone. Lungo le due rampe a quota intermedia tra il piano terra ed il piano S1 sono collocati alcuni piccoli locali uso ufficio e servizi igienici (si specifica che catastalmente il locale viene descritto a quota S1 mentre gli uffici vengono collocati a quota piano terra). Il locale al piano S1 ha altezze variabili comprese principalmente tra metri 3,80 e metri 6,00. La parte di sezione più alta corrisponde ad una porzione della corte interna all'edificio nel cui seminterrato è collocato il bene staggito. La parte centrale dell'unità è areata da una serie di finestre a nastro apribili posizionate nei salti di quota del soffitto e affaccianti tutte nella corte dell'edificio alla particella 221.

L'immobile è collocato sotto un edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma F. 614 particella 221 composto da n.8 piani fuori terra per un'altezza ai fini antincendio di circa 28,60 con corte centrale interna, sulla corte affacciano senza usufruirne anche agli edifici individuati alle particelle 11 e 224 del foglio 614.

La rampa su Via Asinari di San Marzano ha larghezza utile di circa m 4,00/4,50 e l'accesso è diretto sulla citata Via tramite serranda motorizzata, la rampa su Via di Casal Bertone ha larghezza utile variabile dai m. 3,00 ai m 3,20 ed è servita da due serrande di cui quella su Via Casal Bertone è in uso comune con il Condominio, in quanto lungo la parte iniziale della rampa è posizionato l'accesso alla centrale termica condominiale, il secondo accesso risulta arretrato di circa m.10,00 dalla prima serranda affacciante su Via di Casal Bertone.

Il bene è così composto:

- Al piano S1, vari ambienti, sei di grandi dimensioni e otto più piccoli (tra cui un soppalco non accessibile agevolmente, tra loro comunicanti e tutti di diverse altezze, gli ambienti più grandi hanno altezze maggiori;
- Al piano mezzanino (rampa su Via Asinari di San Marzano) accessibili tramite una rampa di scale parallela alla rampa) un primo gruppo di quattro locali ad uso ufficio nello sbarco intermedio e un secondo gruppo formato da un w.c. e due uffici posti a copertura della doppia altezza della rampa carraia.

Le strutture verticali collocate sotto la verticale del fabbricato sono del tipo puntiforme a passo regolare con luci modeste, pertanto la fruibilità delle porzioni di immobile poste in corrispondenza della verticale edificio subiscono una limitazione di utilizzo per l'ingombro dei pilastri. La parte centrale sormontata dalla corte condominiale per circa 700,00 mq ha strutture più rade e con interassi importanti tali da consentire una maggiore fruibilità anche per l'eventuale carico e scarico con mezzi non pesanti, le dimensioni delle rampe e la loro altezza consentono l'ingresso solo a mezzi di media dimensione furgoni o furgoni centinati, le motrici con capacità Q.li 25 si devono attestare solo agli accessi delle rampe.

Il locale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 221 subalterno 541 graffato alla particella 224 sub. 505, composto da locale al piano S1 e da alcuni piccoli locali nel piano mezzanino (terra catastalmente) e servito da rampa carraia su Via Asinari di San Marzano e rampa carraia su Via di Casal Bertone, confina nei quattro lati e nel suo complesso con distacco su Via Casal Bertone, edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 11, edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 224, distacco su Via Asinari di San Marzano ed è sottostante l'edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 221, salvo altri e più esatti confini.





**REGIME IVA** - Date le caratteristiche strumentali dell'immobile e la qualificazione del soggetto comproprietario non eseguito \*\*\*\*\* la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.

#### NOTE

Si segnala che l'immobile staggito è un unicum indiviso ed è in comproprietà tra il Sig. \*\*\*\*\* - debitore - che detiene la proprietà del bene per 5001/10000 e la Società \*\*\*\*\* che detiene la proprietà del bene per 4999/10000, Società dichiarata fallita in data 14 giugno 2019 con nomina del Curatore Fallimentare nella persona dell'Avv. Roberto Breglia. In data 03/10/2022 il G.E. Dott.ssa PIROCCHI nel rigettare l'istanza di improcedibilità formulata dal Fallimento \*\*\*\*\* ha disposto la vendita previa declaratoria di scioglimento della comunione.

Completezza documentazione ex art. 567

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

Individuazione territoriale, rilievi e foto esplicative beni.

**PER UNA PIÙ AGEVOLE COMPrensIONE DELL'ELABORATO PERITALE SI ALLEGA DI SEGUITO:**

- A. individuazione territoriale immobile staggito e foto esplicative;
- B. rilievo del bene







Individuazione territoriale



Via Asinari Di San Marzano







Via di Casal Bertone



Rampa su Via Asinari Di San Marzano







Rampa su Via di Casal Bertone



Corte condominiale – finestre alte







Da rampa via Casal Bertone verso locale 1



Locale 1





Locale 3



Locale 4







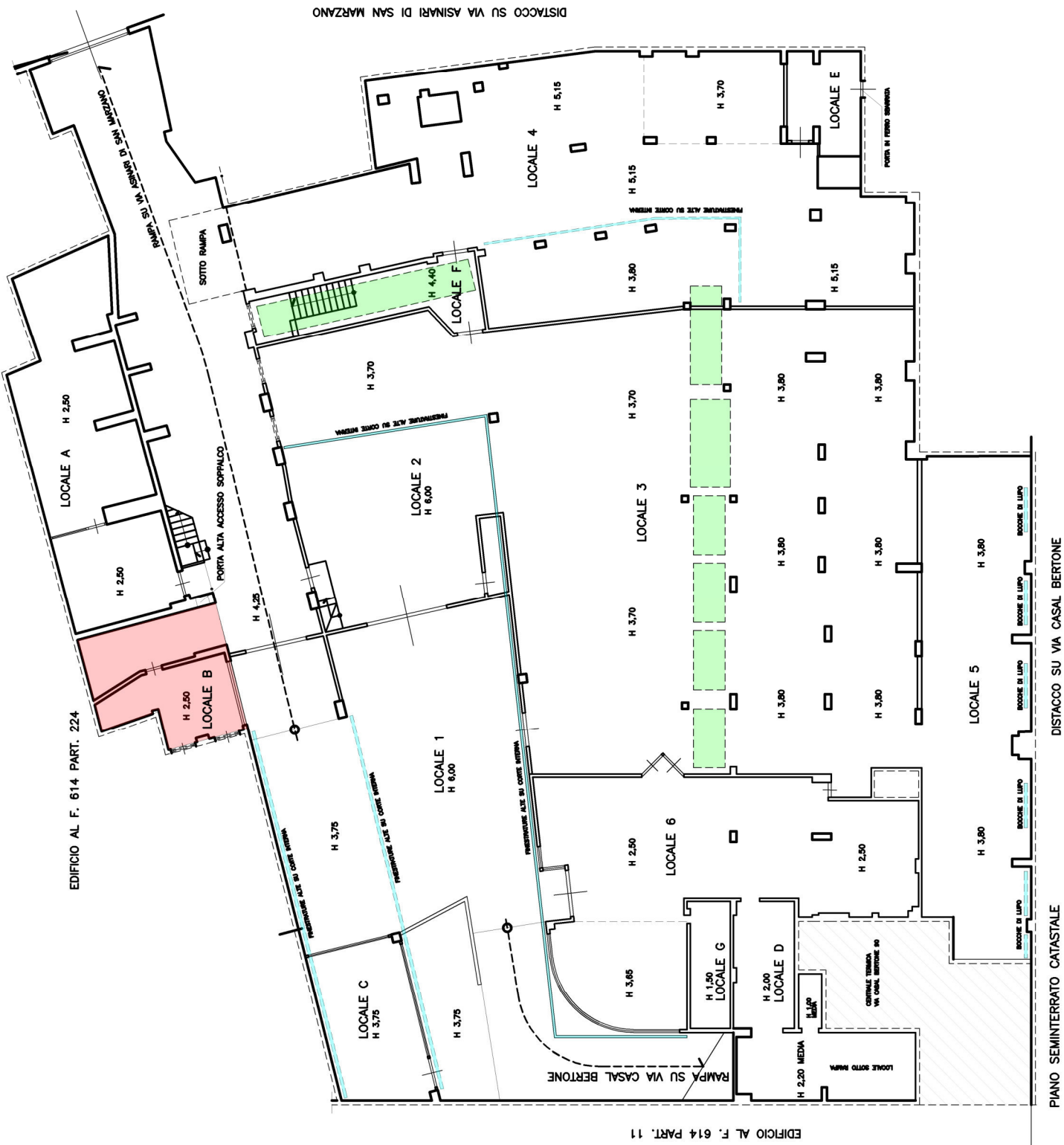
Locale 2



Ufficio su rampa



LOCALE COMMERCIALE P. S1 E TERRA IN ROMA  
 VIA ASINARI DI SAN MARZANO 48  
 VIA DI CASAL BERTONE 94



EDIFICIO AL F. 614 PART. 224

EDIFICIO AL F. 614 PART. 11

DISTACCO SU VIA ASINARI DI SAN MARZANO

DISTACCO SU VIA CASAL BERTONE

PIANO SEMINTERRATO CATASTALE

- FINESTRIE ALTE
- VETRO CEMENTO A SOFFITTO
- CONTROSOFFITTO
- SOPRALCO

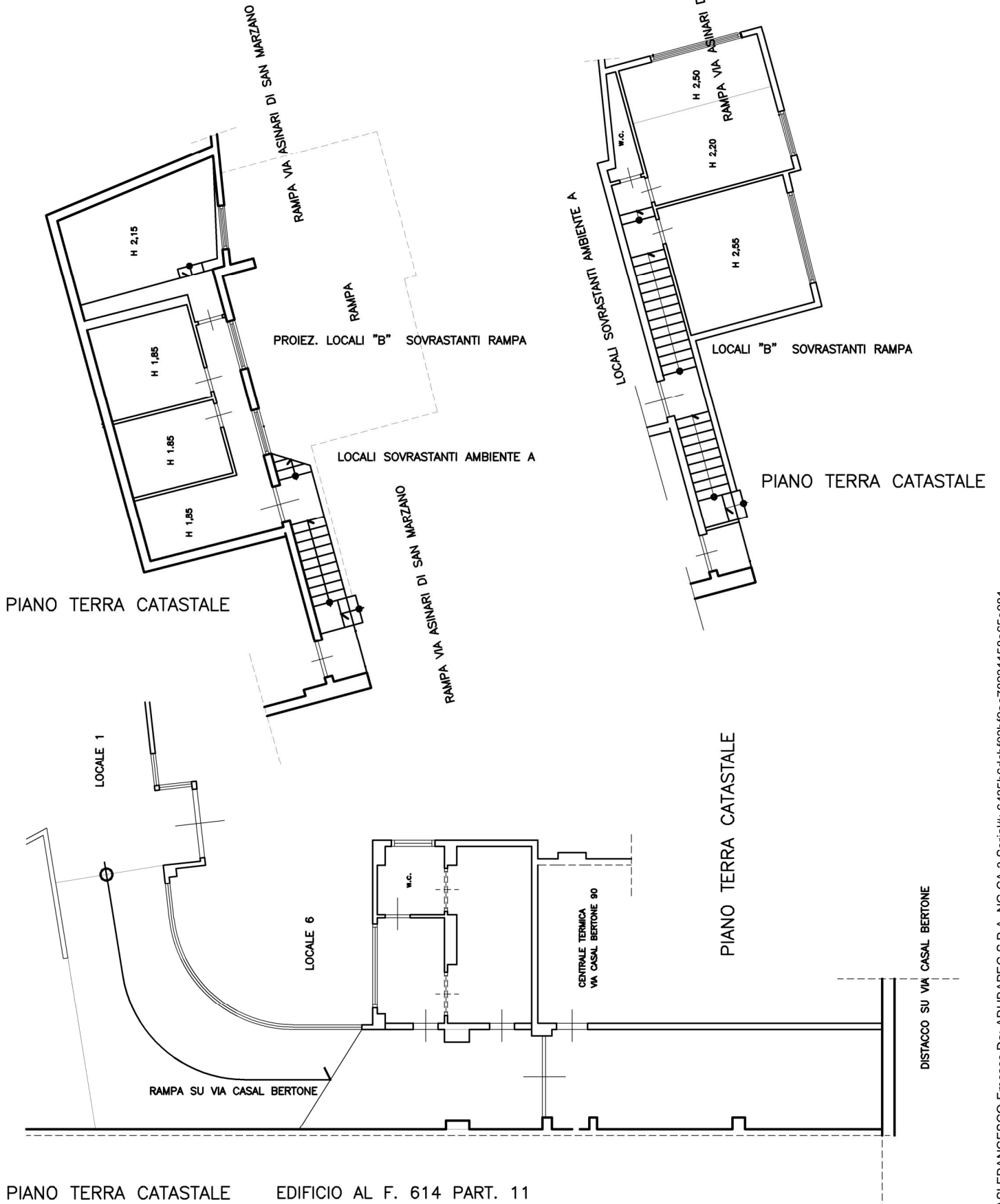
PIANO S1 CATASTALE



5 m.



LOCALE COMMERCIALE P. S1 E TERRA IN ROMA  
 VIA ASINARI DI SAN MARZANO 48  
 VIA DI CASAL BERTONE 94



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 5001/10000)

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 4999/10000)

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

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 5001/10000)

ALLEGATO A - atto di assegnazione beni societari tramite scrittura privata autenticata dal Notaio Vincenzo Carosi del 31/12/85 Rep. 64028.

L'immobile staggito è un unicum indiviso ed è in comproprietà tra il Sig. \*\*\*\*\* - debitore - che detiene la proprietà del bene per 5001/10000 e la Società \*\*\*\*\* che detiene la proprietà del bene per 4999/10000, Società dichiarata fallita in data 14 giugno 2019 con nomina del Curatore Fallimentare nella persona dell'Avv. Roberto Breglia.

Per la non frazionabilità dell'immobile vedi nota "frazionabilità dell'immobile" al paragrafo "consistenza".

## CONFINI

Il locale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 221 subalterno 541, composto da locale al piano S1 e da alcuni piccoli locali nel piano mezzanino (terra catastalmente) servito da rampa carraia su Via Asinari di San Marzano e rampa carraia su Via di Casal Bertone, confina nei quattro lati e nel suo complesso con distacco su Via Casal Bertone, edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 11, edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 224, distacco su Via Asinari di San Marzano ed è sottostante l'edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 221, salvo altri e più esatti confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RAMPA - VIA CASAL BERTONE	67,00 mq	70,50 mq	0,70	49,35 mq	0,00 m	S1 - TERRA
RAMPA - VIA ASINARI DI SAN MARZANO	174,00 mq	182,50 mq	0,70	127,75 mq	0,00 m	S1 - TERRA
UFFICI - W.C.	144,00 mq	122,50 mq	0,70	85,75 mq	2,20 m	MEZZANINO TRA S1 E TERRA
COMMERCIALE E DEPOSITI	1364,00 mq	1604,50 mq	1,00	1604,50 mq	3,80 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1867,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1867,35 mq</b>		



## **I beni non sono comodamente divisibili in natura.**

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluoghi del 28/11/2022, 06/12/2022 e del 14.04.23 - il verbale di sopralluogo del 28/11/2022 verrà depositato dal Custode incaricato.

Il bene staggito dispone di due rampe carraie che collegano il piano stradale a quota 0,00 al piano S 1 a quota - 3,90 circa, per il calcolo della superficie convenzionale trattandosi di piani inclinati si è ritenuto congruo adottare un coefficiente riduttivo del 30%, stesso coefficiente viene adottato per i locali uffici e w.c. per altezze ridotte. La superficie assentita urbanisticamente come commerciale con destinazione fabbricati commerciali speciali è pari a mq 1.569,35.

## **NOTA SULLA FRAZIONABILITÀ DEL BENE**

---

In punto di diritto in materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Per meglio esplicitare quanto sopra si specifica:

A. La normativa urbanistica per la sua dimensione per la sua collocazione territoriale e per la sua destinazione d'uso non vieta il frazionamento, salvo il rispetto delle normative urbanistiche di igiene e di quelle antincendio;

B. La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è pari a mq 1.364,00 netti circa e mq 1.604,5 lordi circa;

C. La superficie assentita urbanisticamente come commerciale con destinazione fabbricati commerciali speciali è di mq 1.569,35;

D. L'eventuale utilizzo del bene nella sua interezza per la specifica appetibilità commerciale per la collocazione territoriale e la conformazione del bene stesso potrebbe essere:

- Utilizzo a commerciale, per la superficie disponibile il bene rientra secondo la Deliberazione 26 luglio 2022, n. 634 adozione del regolamento regionale avente ad oggetto: "Disposizioni attuative e integrative della legge regionale 6 novembre 2019, n. 22 (Testo Unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita" e le N.T.A. del PRG di Roma art. 6 c. 1 lett. b in media struttura di vendita, quindi mantenendo la destinazione urbanistica acquisita;

- Utilizzo a parcheggi privati - attività 75 categoria B del D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 e norme tecniche di prevenzione incendi del D.M. 15 maggio 2020 - RTV-6 Autorimesse. Modificando la destinazione d'uso tramite opere di manutenzione straordinaria e quindi trasformando il bene il altro più appetibile commercialmente.

Si specifica che per entrambe le ipotesi uno dei fattori preponderanti è la dotazione di parcheggi (anche tramite l'istituto della monetizzazione) nel primo caso ed il rispetto delle normative che per entrambi gli utilizzi richiede (per lo specifico bene) rampe distinte ed accessi pedonali distinti;

E. Il bene staggito prima dell'eventuale frazionamento dovrà essere urbanisticamente assentito per questo punto vedasi capitolo regolarità edilizia;

F. Per il frazionamento del bene in due necessita edificare un muro di confine a norma e con caratteristiche REI 120,00 per uno sviluppo di circa mt 45,00 ed altezza media 3,80. La tipologia dell'intervento considerata la necessità di inserire partizioni strutturali al fine di evitare l'eventuale flessione del manufatto ha una stima di massima di circa € 30.000,00 a cui necessita sommare un importo di circa 5.000,00 per il sezionamento degli impianti esistenti;

G. L'ipotesi di frazionamento descritta al punto "E" quindi con la creazione di due beni, ognuno con rampa dedicata farebbe venir meno l'ipotesi riportata al punto "D" e quindi riducendo di molto l'appetibilità



commerciale del bene nella sua interezza.

In conclusione si ritiene che in relazione a quanto sopra esposto il concetto di comoda divisibilità non sia percorribile. Infatti il frazionamento del bene benché ritenuto tecnicamente attuabile con la conseguente determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, comporta l'esecuzione di lavorazioni anche strutturali di notevole impatto economico. L'eventuale frazionamento inoltre inciderebbe sull'aspetto economico funzionale, incidendo sull'originaria destinazione del bene con conseguente deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

ALLEGATO B - rilievo

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2007 al 07/05/2007	***** Proprietà per 5001/10000***** ** ***** Proprietà per 3824/10000 * ***** I ***** Proprietà per 1175/10000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 614, Part. 221, Sub. 541, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 26.858,00 Piano s1 Graffato part. 224 sub.505
Dal 07/05/2007 al 23/10/2014	***** con sede in***** Proprietà per 4999/10000***** I ***** Proprietà per 5001/10000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 614, Part. 221, Sub. 541, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 26.858,00 Piano S1 Graffato part. 224 sub.505
Dal 23/10/2014 al 28/04/2023	***** Proprietà per 4999/10000***** ***** ***** Proprietà per 5001/10000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 614, Part. 221, Sub. 541, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 26.984,00 Piano S1 Graffato part. 224 sub.505

Nota:

Si segnala che l'immobile è stato generato dalla fusione dei seguenti beni così identificati catastalmente:

Foglio 614 Particella 221 Subalterno 536;  
Foglio 614 Particella 221 Subalterno 537;  
Foglio 614 Particella 221 Subalterno 538;  
Foglio 614 Particella 221 Subalterno 539;  
Foglio 614 Particella 221 Subalterno 540;  
Foglio 614 Particella 224 Subalterno 149;  
Foglio 614 Particella 224 Subalterno 150;  
Foglio 614 Particella 224 Subalterno 151;  
Foglio 614 Particella 224 Subalterno 152;  
Foglio 614 Particella 224 Subalterno 153.

ALLEGATO C - visura storica catastale



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	614	221	541	4	D8				26984 €	S1	part. 224 sub.505

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale estratta in data 26/01/2020 depositata in data 23/10/2014 al prot. RM 0691088 , descrive sostanzialmente l'immobile staggito come è all'attualità con esclusione:

- Accorpamento con altra proprietà tramite apertura muro di confine posto a confine locale "B" e locale "A" verso edificio alla particella 224, la linea di demarcazione tra le due proprietà non evidenzia in modo corretto il muro di divisione attualmente esistente;
- Errata indicazione delle altezze in alcuni locali;
- Indicazione di un soppalco nell'angolo a confine con il locale "E" e distacco su Via Casal Bertone non esistente;
- Non viene riportato il soppalco sovrastante il locale "B";
- Diversa collocazione di alcune porte sui tramezzi interni.

Per la regolarizzazione catastalmente quanto sopra il futuro aggiudicatario dopo la necessaria regolarizzazione urbanistica del bene staggito dovrà depositare nuova scheda catastale in variante all'esistente, tramite la redazione di nuovo D.O.C.F.A.

le relative variazioni catastali saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari. Dei relativi oneri si è tenuto conto in sede di valutazione immobiliare con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO D - planimetrie catastali

### STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne - scadente;
- Componenti interne - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - scadente.

ALLEGATO E - servizio fotografico

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene staggito è collocato sotto un edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma F. 614 particella 221 composto da n.8 piani fuori terra per un'altezza ai fini antincendio di circa 28,60 con corte centrale interna, costruito nel 1957 con struttura portante in cemento armato e tamponature esterne del tipo a cassa vuota rivestite con intonaco civile. Le strutture verticali collocate sotto la verticale del fabbricato sono del tipo puntiforme a passo regolare con luci modeste, pertanto la fruibilità delle porzioni di immobile poste in corrispondenza della verticale edificio subiscono una limitazione di utilizzo per l'ingombro dei pilastri. La parte



centrale sormontata dalla corte condominiale per circa 700,00 mq ha strutture più rade e con interessi importanti tali da consentire una maggiore fruibilità anche per l'eventuale carico e scarico con mezzi non pesanti, le dimensioni delle rampe e la loro altezza consentono l'ingresso solo a mezzi di media dimensione furgoni o furgoni centinati, le motrici con capacità Q.li 25 si devono attestare solo agli accessi delle rampe. Le pavimentazioni degli ambienti sono miste con clincker ceramico, gres di piccole dimensioni, marmette di cemento, pavimento industriale, poste in opera in maniera non uniforme, gli intonaci delle pareti sono con intonaco del tipo civile. Il bene è aeroilluminato da finestre alte e coperture in vetro cemento e da alcune finestrate a bocca di lupo poste sul confine a distacco su Via Casal Bertone, non sono presenti impianti areali speciali (immissione ed estrazione di aria trattata tramite canalizzazioni a soffitto) se non alcuni puntuali condizionatori ormai desueti.

L'intera impiantistica elettrica è datata ed in cattivo stato manutentivo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Immobile libero – chiavi nella disponibilità del Curatore pro tempore del fallimento n. 446/2019.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 13/06/2007  
Reg. gen. 109066 - Reg. part. 27657  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 1.500.000,00  
Percentuale interessi: 4,884 %  
Rogante: Scaravelli Monica  
Data: 07/05/2007  
N° repertorio: 47531  
N° raccolta: 2201
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 20/10/2015  
Reg. gen. 106114 - Reg. part. 17714  
Importo: € 700.000,00  
A favore di Banca popolare di Sondio  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 30/10/2015  
Reg. gen. 109855 - Reg. part. 18453  
Importo: € 390.000,00  
A favore di banca popolare di Bergamo  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 23/02/2016  
Reg. gen. 18590 - Reg. part. 2825  
Importo: € 576.046,15



A favore di Unicredit SPA  
Contro \*\*\*\*\*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 04/04/2016  
Reg. gen. 33966 - Reg. part. 5544  
Importo: € 567.046,15  
A favore di Unicredit SPA  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Roma il 24/07/2018  
Reg. gen. 88694 - Reg. part. 16148  
Importo: € 14.000,00  
A favore di Banca popolare di Sondrio  
Contro \*\*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 04/09/2018  
Reg. gen. 102243 - Reg. part. 71914  
A favore di ELROND NPL 2017 SRL  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 07/12/2018  
Reg. gen. 141610 - Reg. part. 98194  
A favore di Banca del Fucino SPA  
Contro \*\*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. - come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - elenco delle formalità





## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città consolidata) T2" articoli 44,45,47 e specificatamente:

-art. - 44 Norme generali;

-art. - 45 Tessuti della Città consolidata. Norme generali;

-art. - 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)

L'area è inserita nel Piano Paesistico Territoriale Regionale – Lazio – Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10 con le seguenti descrizioni:

- Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Aree urbanizzate;
- Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 part. 221 sub. 541 graffata alla part. 224 sub. 505 ha la seguente destinazione d'uso, come da concessioni edilizie in sanatoria rilasciate:

- Commerciale, fabbricati commerciali speciali (categoria catastale D8, Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
- La destinazione d'uso assunta con i condoni edilizi secondo l'art. 6 delle N.T.A. del vigente P.R.G. è commerciale – medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CU/m);

### ATTI CON VALIDITÀ URBANISTICA ESISTENTI

Per meglio introdurre la cronistoria degli atti urbanistici che possano legittimare lo stato dell'immobile si richiama in via preliminare l'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 che testualmente cita: Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali"

In relazione al citato articolo del D.P.R. 380/2001 gli atti che attestano in maniera inequivocabile la preesistenza e le modifiche temporali effettuate sul bene staggito sono:

1 Intero edificio - progetto n. 9885/58 con licenza n. 695 del 20/03/1959 e successiva abitabilità n. 896 del 27/07/1961 con lavori iniziati in data 19/12/1955 ed ultimati in data 29/11/1957;

2 Il piano S1 e mezzanino dispongono di due concessioni edilizie in sanatoria per destinazione d'uso commerciale con destinazione fabbricati commerciali speciali rispettivamente:

A. Concessione n. 366981 del 03/09/2014 per mq 89,10 riguardante i locali posti al mezzanino (terra catastale);

B. Concessione n. 366982 del 03/09/2014 per mq 1.480,25 riguardante i locali al piano S1.

Oltre ai titoli sopra descritti sull'immobile staggito sono riconducibili anche le seguenti dichiarazioni e comunicazioni eseguite rispettivamente:





3 DIA del 05/05/2001 n. CE 32329 - accorpamento locale staggito con altro al piano S1 di prop. ENASARCO con accesso da Via G. Pianell civ. 47, locale sottostante edificio individuato al foglio 614 particella 224;

4 DIA prot. 54060 del 09/09/2010 depositata al Dipartimento IX del Comune di Roma in cui la superficie al piano S1 viene frazionata realizzando un piccolo locale commerciale di mq 248,75 posto alla base della rampa carraia di accesso da Via di Casal Bertone e variazione del 05/05/2011 prot. QI/2011/35302, con successiva richiesta di annullamento per non aver dato seguito alle lavorazioni del 26/05/2011 prot. QI/2011/41590;

5 C.I.L. prot. 32777 del 24/05/2011 depositata la Municipio V, riguardante diverse distribuzioni interne locale staggito con altro al piano S1 di prop. ENASARCO con accesso da Via G. Pianell civ. 47, locale sottostante edificio individuato al foglio 614 particella 224;

6 L'immobile non dispone di agibilità in sanatoria;

7 C.I.L.A. prot. 37025 del 15/05/2014 depositata al Municipio IV come nuovi tipi in relazione alla C.I.L. prot. 32777/2011 riguardante diverse distribuzioni interne locale staggito con altro al piano S1 di prop. ENASARCO con accesso da Via G. Pianell civ. 47.

Nell'ultima comunicazione C.I.L.A. prot. 37025 del 15/05/2014 il bene risulta fuso con il locale di proprietà ENASARCO di Via G. Pianell civ. 47 e non risultano atti urbanistici che frazionino nuovamente i beni. Il DOCFA prot. RM 0691088 del 23/10/2014 in cui viene catastalmente compiutamente descritto il bene staggito, riporta: "presentazione ai sensi del D.M. 701.94 per diversa distribuzione interna come da C.I.L.A. municipio IV prot. 37025 del 14.05.2014".

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **DIFFORMITÀ RISCOSE**

L'ultimo atto depositato C.I.L.A. prot. 37025/2014 depositata al Municipio IV, descrive sostanzialmente l'immobile staggito come è all'attualità con esclusione:

- Accorpamento con altra proprietà tramite apertura muro di confine posto a confine locale "B" e locale "A" verso edificio alla particella 224;
- Errata indicazione delle altezze in alcuni locali;
- Indicazione di un soppalco nell'angolo a confine con il locale "E" e distacco su Via Casal Bertone non esistente;
- Non viene riportato il soppalco sovrastante il locale "B";
- Diversa collocazione di alcune porte sui tramezzi interni.

"Per la regolarizzazione delle irregolarità sopra descritte potrà essere depositata CILA in sanatoria ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis DPR 380/01, con esclusione del soppalco realizzato sopra il locale "B" che andrà demolito. Il futuro aggiudicatario dovrà anche definire la pratica di condono edilizio e depositare dopo il ritiro della concessione in sanatoria richiesta di agibilità presso l'ufficio Condono di Roma (USCE) come da determina dirigenziale del Comune di Roma 65/2012. Il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate nella presente perizia e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari. L'aggiudicatario dovrà altresì farsi carico della risoluzione di ogni problematica e/o questione relativa e comunque dipendente dalle situazioni a contorno sopra citate e meglio descritte nel corpo della presente perizia e degli oneri conseguenziali connessi e/o nascenti dai rapporti con le altre proprietà confinanti. Dei relativi oneri si è tenuto conto in sede di valutazione immobiliare con il coefficiente correttivo K2.



ALLEGATO G - documenti ripartizione XV, abitabilità; titoli edilizi in sanatoria n. 366981/2014 e 366982/2014; C.I.L.A. prot. 37025/2014.

ALLEGATO G 1 - APE numero identificativo 5809123000833186 assunto al protocollo APE Lazio al n. 611284 del 06/06/2023 con validità sino al 06/06/2033 con classe energetica "F" 174,27 kWh/mq anno. - N.B. per la redazione dell'APE l'Ente "Enea Reg. Lazio" richiede obbligatoriamente l'utilizzo di un impianto anche simulato per effettuare il calcolo. Pertanto per la stesura della certificazione è stato necessario simulare un impianto di climatizzazione invernale sebbene sia assente che ha contribuito insieme alle caratteristiche strutturali a generare la classe energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene staggito è sottostante a unico edificio con più scale e con due condomini costituiti e due regolamenti condominiali precisamente:

A. Via Casal Bertone 88/94

Regolamento depositato agli atti del Notaio MISURALE in Roma 30/05/1959 rep. 146932.

Millesimi riportati nel riparto delle gestioni condominiali:

- Tabella A - proprietà - millesimi 55,51;
- Tabella B - amministrazioni - millesimi 7,39

B. Via Asinari di San Marzano 46

Regolamento e tabelle compilate arch. CAPOFERRO.

Millesimi riportati nel riparto delle gestioni condominiali:

- Tabella A - proprietà - millesimi 97,37;
- Tabella G - affitto app. c. - millesimi 97,37 = - € 269,69 a detrarre sulle spese sostenute

L'amministratore pro tempore in data 31/01/23 ha comunicato la situazione debitoria dei due condomini a tutto il 2022 e precisamente:

Via Casal Bertone 88/94 = € 924,91;

Via Asinari di San Marzano 46 = 2.836,44.

ALLEGATO H - regolamenti condominio di Via Casal Bertone e Via Asinari di San Marzano, riparti consuntivi 2021 e situazione debitorie sino al 31/01/23.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

### CRITERI PER LA FORMAZIONE DEL LOTTO

---

In relazione a quanto esposto nel corpo della perizia paragrafo “consistenza” ed a quanto meglio esplicitato nella nota sulla frazionabilità dell’immobile che specifica la non comoda divisibilità del bene lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

### LOTTO 2

---

**Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Asinari di San Marzano

Unità immobiliare sita in Roma Via Asinari di San Marzano n. 48 e Via di Casal Bertone 94 posta ad angolo tra le citate Vie nel territorio del IV Municipio. Il locale di forma quasi regolare della superficie commerciale di circa mq 1.917,15 è posto per la quasi sua interezza a quota S1 ed è servito da due distinte rampe carraie una con sbarco su Via Asinari di San Marzano ed una su Via di Casal Bertone. Lungo le due rampe a quota intermedia tra il piano terra ed il piano S1 sono collocati alcuni piccoli locali uso ufficio e servizi igienici (si specifica che catastalmente il locale viene descritto a quota S1 mentre gli uffici vengono collocati a quota piano terra). Il locale al piano S1 ha altezze variabili comprese principalmente tra metri 3,80 e metri 6,00. La parte di sezione più alta corrisponde ad una porzione della corte interna all’edificio nel cui seminterrato è collocato il bene staggito. La parte centrale dell’unità è areata da una serie di finestre a nastro apribili posizionate nei salti di quota del soffitto e affaccianti tutte nella corte dell’edificio alla particella 221. L’immobile è collocato sotto un edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma F. 614 particella 221 composto da n.8 piani fuori terra per un’altezza ai fini antincendio di circa 28,60 con corte centrale interna, sulla corte affacciano senza usufruirne anche agli edifici individuati alle particelle 11 e 224 del foglio 614. La rampa su Via Asinari di San Marzano ha larghezza utile di circa m 4,00/4,50 e l’accesso è diretto sulla citata Via tramite serranda motorizzata, la rampa su Via di Casal Bertone ha larghezza utile variabile dai m. 3,00 ai m 3,20 ed è servita da due serrande di cui quella su Via Casal Bertone è in uso comune con il Condominio, in quanto lungo la parte iniziale della rampa è posizionato l’accesso alla centrale termica condominiale, il secondo accesso risulta arretrato di circa m.10,00 dalla prima serranda affacciante su Via di Casal Bertone. Il bene è così composto:

- Al piano S1, vari ambienti, sei di grandi dimensioni e otto più piccoli (tra cui un soppalco non accessibile agevolmente, tra loro comunicanti e tutti di diverse altezze, gli ambienti più grandi hanno altezze maggiori;
- Al piano mezzanino (rampa su Via Asinari di San Marzano) accessibili tramite una rampa di scale parallela alla rampa) un primo gruppo di quattro locali ad uso ufficio nello sbarco intermedio e un secondo gruppo formato da un w.c. e due uffici posti a copertura della doppia altezza della rampa carraia.

Le strutture verticali collocate sotto la verticale del fabbricato sono del tipo puntiforme a passo regolare con luci modeste, pertanto la fruibilità delle porzioni di immobile poste in corrispondenza della verticale edificio subiscono una limitazione di utilizzo per l’ingombro dei pilastri. La parte centrale sormontata dalla corte condominiale per circa 700,00 mq ha strutture più rade e con interassi importanti tali da consentire una maggiore fruibilità anche per l’eventuale carico e scarico con mezzi non pesanti, le dimensioni delle rampe e la loro altezza consentono l’ingresso solo a mezzi di media dimensione furgoni o furgoni centinati, le motrici con capacità Q.li 25 si devono attestare solo agli accessi delle rampe. Il locale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 221 subalterno 541 graffato alla particella 224 sub. 505, composto da locale al piano S1 e da alcuni piccoli locali nel piano mezzanino (terra catastalmente) e servito da rampa carraia su Via Asinari di San Marzano e rampa carraia su Via di Casal Bertone, confina nei quattro lati e nel suo complesso con distacco su Via Casal Bertone, edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al



foglio 614 particella 11, edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 224, distacco su Via Asinari di San Marzano ed è sottostante l'edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 221, salvo altri e più esatti confini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 614, Part. 221, Sub. 541, Zc. 4, Categoria D8, Graffato part. 224 sub.505

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5001/10000)

Valore di stima del bene: € 703.640,70

## PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

In considerazione alle particolarità del bene staggito, alla potenzialità legate agli incrementi di superficie commerciale, correlate alle caratteristiche edificatorie del bene, come meglio esplicitato nel corpo della presente perizia, ed ai dati reperiti, si è ritenuto congruo procedere alla valutazione del bene staggito mediante la determinazione del più probabile valore di stima del bene riferito al valore di mercato del bene già ristrutturato tramite l'applicazione di un procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dal mercato.

IL TUTTO COME DI SEGUITO RIPORTATO.

Determinazione del più probabile valore di mercato del bene in normale stato conservativo e di manutenzione.

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare, e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per la determina del valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- indagini di mercato presso agenzie immobiliari - fonte internet;
- banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare;
- Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma.

Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si è proceduto ad effettuare la valutazione del bene tramite un procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, applicando una metodologia di stima sintetica / comparativa con parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate).

### 1. FONTI INTERNET METODOLOGIA APPLICATA – STIMA MONOPARAMETRICA

Il metodo di stima sintetica mono parametrica consiste nell'individuazione del parametro di stima (superficie commerciale) del bene da stimare e dei beni scelti come confronto.

Il prezzo dell'immobile oggetto di stima è ricavato dalla media aritmetica dei prezzi al mq degli immobili usati per il confronto, i dati sono riportati nella seguente tabella:

comparabili scelti - Locali commerciali in vendita								
	via	fonte	data annuncio	piano	superficie	prezzo €	prezzo €/ mq	
1	Via Casal Bertone	immobiliare	11/04/2023	t	1300	€ 1.300.000,00	€	1.000,00
2	Via D'Altavilla	immobiliare	02/05/2023	s	330	€ 360.000,00	€	1.090,91
3	Via di Portonaccio	immobiliare	01/05/2023	s	254	€ 305.000,00	€	1.200,79
4	Via Acqua Bulicante	immobiliare	12/04/2023	s-t	470	€ 850.000,00	€	1.808,51
5	Via Anacapri	immobiliare	27/04/2023	t	200	€ 400.000,00	€	2.000,00
6	Via Lanzone da Corte	immobiliare	10/11/2022	t	430	€ 350.000,00	€	813,95
7	Via Ariano Irpino	immobiliare	11/01/2023	s-t	270	€ 150.000,00	€	555,56
8	Via Aversa	immobiliare	10/02/2023	s	1200	€ 850.000,00	€	708,33
9	Via Ariano Irpino	immobiliare	11/01/2023	s-t	280	€ 190.000,00	€	678,57
10	Via Rocca d'Arce	immobiliare	02/03/2023	t	220	€ 195.000,00	€	886,36
11	Via Ubertini	immobiliare	10/10/2022	s-t	170	€ 800.000,00	€	4.705,88
12	Via Maddaloni	immobiliare	26/04/2023	t	318	€ 250.000,00	€	786,16
13	Via Verme	immobiliare	23/01/2023	s	590	€ 480.000,00	€	813,56
14	Via Ariano Irpino	immobiliare	06/04/2023	s-t	204	€ 280.000,00	€	1.372,55
15	Via Bastelina	immobiliare	28/04/2023	t	145	€ 265.000,00	€	1.827,59
16	Via Trionfi	immobiliare	24/04/2023	s	2141	€ 1.450.000,00	€	677,25
17	Via Casalbertone	immobiliare	17/03/2023	s-t	288	€ 425.000,00	€	1.475,69
18	Via Pettinengo	immobiliare	11/01/2023	t	1860	€ 1.600.000,00	€	860,22
19	Via di Portonaccio	immobiliare	23/03/2023	s-t	794	€ 350.000,00	€	440,81

Tabella 1 - Dati reperiti da fonti internet

Dai dati reperiti si è ricavato un valore medio di prezzo al mq pari a: € 1.247,51 /mq



## 2. DATI OMI

BANCA DATI OMI:

- **Comune di Roma; Fascia/zona: - Semicentrale / Casal Bertone; Codice Zona: C29; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione Negozi**

OMI - VENDITE					
SEMESTRE	TIPOLOGIA	FASCIA ZONA	CODICE ZONA	VALORE MERCATO (€/MQ)	
				MIN	MAX
2_2022	Negozi	Semicentrale/casal bertone	C29	€ 1.400,00	€ 2.050,00

Tabella 2 - Dati OMI - 2 semestre 2022

## 3. VALORI BORSINO IMMOBILIARE

Il borsino immobiliare riporta le quotazioni degli immobili e nel caso specifico si è analizzata la quotazione del mese di Aprile 2023

VALORI BORSINO IMMOBILIARE - VENDITE			
Negozi	2°Fascia €/mq	Fascia media €/mq	1°Fascia €/mq
	€ 1.490,00	€ 1.954,00	€ 2.417,00

Tabella 3 - Dati Borsino immobiliare Aprile 2023

## 4. VALORI LISTINO UFFICIALE BORSA IMMOBILIARE

Il borsino immobiliare riporta le quotazioni degli immobili e nel caso specifico si è analizzata la quotazione del secondo semestre 2022

LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE - VENDITE				
SEMESTRE	TIPOLOGIA	FASCIA ZONA	CODICE ZONA	VALORE MERCATO (€/MQ)
2_2022	commerciale	Tiburtino	Q6	€ 1.700,00

Tabella 4 - Dati Listino Ufficiale della borsa immobiliare semestre 2\_2022

## SINTESI DEI VALORI

- Valori €/mq - dati internet (mono parametrica): € /mq 1.247,51
- Valori OMI valore massimo € /mq 2.050,00 valore minimo € /mq 1.400,00
- Valori Borsino immobiliare di Roma valore massimo € /mq 2.417,00 valore minimo € /mq 1.490,00;
- Valori Listino ufficiale della borsa immobiliare €/mq 1.700,00.

**PER LA TIPOLOGIA DEL BENE applicando VALORI MINIMI SI DETERMINA UN VALORE DI €/MQ 1.459,38 - arrotondato per difetto ad €/MQ 1.450,00.**

### DA CUI NE DERIVA

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- € /mq 1.450,00 x mq 1.867,35 = € 2.707.657,50 - che si ritiene sia il più probabile valore di un bene con destinazione commerciale collocato nella zona oggetto di indagine con caratteristiche quali livello di piano e accessibilità, regolarità urbanistica, stato manutentivo, potenzialità di trasformazione, appetibilità commerciale, normali.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene staggito andranno applicati i coefficienti correttivi stimati e legati alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e precisamente:

K1 - 0,80 - Livello di piano ed accessibilità - il bene è collocato per la quasi sua totalità a quota - 3,80 circa dal piano 0,00 posto a quota marciapiedi esterni, la conformazione degli accessi è esclusivamente tramite rampe carraie con luce libera in larghezza di ridotte dimensioni (nessuna delle due rampe permette il doppio senso di marcia in contemporanea) e l'inserimento di vani scala o montacarichi per consentire l'agevole accesso del pubblico alla quota - 3,80 può avvenire esclusivamente tramite sbarchi collocati a rampe iniziate;

K2 - meno € 15.000,00 - oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale compreso l'onere per l'eventuale demolizione del sopralco sovrastante il locale "B";



K3 – 0,90 Potenzialità di trasformazione con beni di altra natura commerciale o urbanisticamente consentiti e compatibili;

K4 – 0,85 Stato manutentivo generale del bene

K4 - 0,95 - Appetibilità commerciale del bene in considerazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

K5 – 0,90 – Coefficiente per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto - pari ad un indice di 0,90  
stato di manutenzione

Da cui ne deriva € 2.707.657,50 \*0,80 (€ -15.000,00) \*0,90 \* 0,85 \* 0,95\* 0,90 = € 1.406.997,73 arrotondato per eccesso ad euro 1.407.000,00 diconsi euro unmilionequattrocentosettemila/00 che si ritiene sia il più probabile valore di mercato del bene staggito al netto dei coefficienti riduttivi adottati.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale Roma (RM) - Via Asinari di San Marzano	1867,35 mq	0,00 €/mq	€ 1.407.000,00	50,01%	€ 703.640,70
				Valore di stima:	€ 703.640,70



## RISPOSTA ALLE CONTRODEDUZIONI DELL'AVV. ROBERTO BREGLIA

Il curatore fallimentare avv. Breglia ha ricevuto copia della perizia in data 16/06/23 alle ore 15,02 e in pari data alle ore 17,08 l'avv. Breglia contro deduceva l'elaborato peritale come di seguito:

*"Egregio Arch. Di Blasi,*

*ho letto la perizia e atteso che sarà la procedura esecutiva a vendere l'immobile oggetto della procedura esecutiva indicata in oggetto, La invito a precisare nella perizia la quota del fallimento e non solo la quota della procedura esecutiva.*

*In assenza mi vedrò costretto tramite il legale del fallimento ad attivare le azioni giudiziali conseguenti.*

*Rappresento che la vendita effettuata dalla procedura esecutiva è frutto di un accordo tra me e l'avv. Capparelli e non è legata ad alcun provvedimento giudiziale.*

*Ricordo in proposito che la dott. Pirocchi, precedente G.E., non ha mai emesso il provvedimento che ordinava il giudizio di divisione del bene immobile in parola nè del resto poteva ordinare la vendita dell'unicum indiviso senza il consenso del fallimento.*

*In ragione di ciò la invito a modificare la perizia rappresentando appunto pedissequamente quanto sarà di spettanza della procedura e quanto sarà di spettanza del fallimento precisando al contempo che nessuna spesa della procedura esecutiva potrà essere addebitata sulla quota di realizzo del fallimento.*

*In caso contrario mi opporrò alla vendita del bene in parola dietro autorizzazione del Giudice Delegato della procedura.*

*Distinti saluti*

*Il Curatore*

*Avv. Roberto Breglia"*

In relazione al valore di stima dell'intero compendio pari ad euro 1.407.000,00, si riporta di seguito il valore stimato delle singole quote:

- Quota di proprietà della Società \*\*\*\*\* pari a 49,99% al quale corrisponde un valore di stima pari ad € **703.359,30**;
- Quota di proprietà del Sig. \*\*\*\*\* , esecutato nella procedura esecutiva RGE 1576/2018, pari al 50,01% al quale corrisponde un valore di stima pari ad € **703.640,70**.

Per gli altri punti contenuti nelle controdeduzioni si rimanda alle decisioni del G.E.

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 23/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Blasi Francesco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO A - atto di assegnazione beni societari tramite scrittura privata autenticata dal Notaio Vincenzo Carosi del 31/12/85 Rep. 64028;
- ✓ ALLEGATO B - rilievo;
- ✓ ALLEGATO C - visura catastale storica;
- ✓ ALLEGATO D - planimetrie catastali;
- ✓ ALLEGATO E - elaborato fotografico;
- ✓ ALLEGATO F - elenco delle formalità;
- ✓ ALLEGATO G - urbanistica - documenti ripartizione XV, abitabilità; titoli edilizi in sanatoria n. 366981/2014 e 366982/2014; C.I.L.A. prot. 37025/2014;
- ✓ ALLEGATO G 1 - APE numero identificativo 5809123000833186 assunto al protocollo APE Lazio al n. 611284 del 06/06/2023 con validità sino al 06/06/33 con classe energetica "F" - 174,27 kWh/mq anno;
- ✓ ALLEGATO H - regolamenti condominio di Via Casal Bertone e Via Asinari di San Marzano, riparti consuntivi 2021 e situazione debitorie sino al 31/01/23.





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Asinari di San Marzano  
Unità immobiliare sita in Roma Via Asinari di San Marzano n. 48 e Via di Casal Bertone 94 posta ad angolo tra le citate Vie nel territorio del IV Municipio. Il locale di forma quasi regolare della superficie commerciale di circa mq 1.867,35 è posto per la quasi sua interezza a quota S1 ed è servito da due distinte rampe carraie una con sbarco su Via Asinari di San Marzano ed una su Via di Casal Bertone. Lungo le due rampe a quota intermedia tra il piano terra ed il piano S1 sono collocati alcuni piccoli locali uso ufficio e servizi igienici (si specifica che catastalmente il locale viene descritto a quota S1 mentre gli uffici vengono collocati a quota piano terra). Il locale al piano S1 ha altezze variabili comprese principalmente tra metri 3,80 e metri 6,00. La parte di sezione più alta corrisponde ad una porzione della corte interna all'edificio nel cui seminterrato è collocato il bene staggito. La parte centrale dell'unità è areata da una serie di finestre a nastro apribili posizionate nei salti di quota del soffitto e affaccianti tutte nella corte dell'edificio alla particella 221. L'immobile è collocato sotto un edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma F. 614 particella 221 composto da n.8 piani fuori terra per un'altezza ai fini antincendio di circa 28,60 con corte centrale interna, sulla corte affacciano senza usufruirne anche agli edifici individuati alle particelle 11 e 224 del foglio 614. La rampa su Via Asinari di San Marzano ha larghezza utile di circa m 4,00/4,50 e l'accesso è diretto sulla citata Via tramite serranda motorizzata, la rampa su Via di Casal Bertone ha larghezza utile variabile dai m. 3,00 ai m 3,20 ed è servita da due serrande di cui quella su Via Casal Bertone è in uso comune con il Condominio, in quanto lungo la parte iniziale della rampa è posizionato l'accesso alla centrale termica condominiale, il secondo accesso risulta arretrato di circa m.10,00 dalla prima serranda affacciante su Via di Casal Bertone. Il bene è così composto:
  - Al piano S1, vari ambienti, sei di grandi dimensioni e otto più piccoli (tra cui un soppalco non accessibile agevolmente, tra loro comunicanti e tutti di diverse altezze, gli ambienti più grandi hanno altezze maggiori;
  - Al piano mezzanino (rampa su Via Asinari di San Marzano) accessibili tramite una rampa di scale parallela alla rampa) un primo gruppo di quattro locali ad uso ufficio nello sbarco intermedio e un secondo gruppo formato da un w.c. e due uffici posti a copertura della doppia altezza della rampa carraia.

Le strutture verticali collocate sotto la verticale del fabbricato sono del tipo puntiforme a passo regolare con luci modeste, pertanto la fruibilità delle porzioni di immobile poste in corrispondenza della verticale edificio subiscono una limitazione di utilizzo per l'ingombro dei pilastri. La parte centrale sormontata dalla corte condominiale per circa 700,00 mq ha strutture più rade e con interassi importanti tali da consentire una maggiore fruibilità anche per l'eventuale carico e scarico con mezzi non pesanti, le dimensioni delle rampe e la loro altezza consentono l'ingresso solo a mezzi di media dimensione furgoni o furgoni centinati, le motrici con capacità Q.li 25 si devono attestare solo agli accessi delle rampe. Il locale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 221 subalterno 541 graffato alla particella 224 sub. 505, composto da locale al piano S1 e da alcuni piccoli locali nel piano mezzanino (terra catastalmente) e servito da rampa carraia su Via Asinari di San Marzano e rampa carraia su Via di Casal Bertone, confina nei quattro lati e nel suo complesso con distacco su Via Casal Bertone, edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 11, edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 224, distacco su Via Asinari di San Marzano ed è sottostante l'edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 221, salvo altri e più esatti confini. Identificato al catasto





Fabbricati - Fg. 614, Part. 221, Sub. 541, Zc. 4, Categoria D8, Graffato part. 224 sub.505L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5001/10000) Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città consolidata) T2" articoli 44,45,47 e specificatamente: -art. - 44 Norme generali; -art. - 45 Tessuti della Città consolidata. Norme generali; -art. - 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2) L'area è inserita nel Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio - Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10 con le seguenti descrizioni: • Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; • Aree urbanizzate; • Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 1576/2018 + 72/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 4 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Asinari di San Marzano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	5001/10000
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 614, Part. 221, Sub. 541, Zc. 4, Categoria D8, Graffato part. 224 sub.505	<b>Superficie</b>	1.867,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne - scadente; • Componenti interne - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - scadente.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare sita in Roma Via Asinari di San Marzano n. 48 e Via di Casal Bertone 94 posta ad angolo tra le citate Vie nel territorio del IV Municipio. Il locale di forma quasi regolare della superficie commerciale di circa mq 1.867,35 è posto per la quasi sua interezza a quota S1 ed è servito da due distinte rampe carraie una con sbarco su Via Asinari di San Marzano ed una su Via di Casal Bertone. Lungo le due rampe a quota intermedia tra il piano terra ed il piano S1 sono collocati alcuni piccoli locali uso ufficio e servizi igienici (si specifica che catastalmente il locale viene descritto a quota S1 mentre gli uffici vengono collocati a quota piano terra). Il locale al piano S1 ha altezze variabili comprese principalmente tra metri 3,80 e metri 6,00. La parte di sezione più alta corrisponde ad una porzione della corte interna all'edificio nel cui seminterrato è collocato il bene staggito. La parte centrale dell'unità è areata da una serie di finestre a nastro apribili posizionare nei salti di quota del soffitto e affaccianti tutte nella corte dell'edificio alla particella 221. L'immobile è collocato sotto un edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma F. 614 particella 221 composto da n.8 piani fuori terra per un'altezza ai fini antincendio di circa 28,60 con corte centrale interna, sulla corte affacciano senza usufruirne anche agli edifici individuati alle particelle 11 e 224 del foglio 614. La rampa su Via Asinari di San Marzano ha larghezza utile di circa m 4,00/4,50 e l'accesso è diretto sulla citata Via tramite serranda motorizzata, la rampa su Via di Casal Bertone ha larghezza utile variabile dai m. 3,00 ai m 3,20 ed è servita da due serrande di cui quella su Via Casal Bertone è in uso comune con il Condominio, in quanto lungo la parte iniziale della rampa è posizionato l'accesso alla centrale termica condominiale, il secondo accesso risulta arretrato di circa m.10,00 dalla prima serranda affacciante su Via di Casal Bertone. Il bene è così composto: • Al piano S1, vari ambienti, sei di grandi dimensioni e otto più piccoli (tra cui un soppalco non accessibile agevolmente, tra loro comunicanti e tutti di diverse altezze, gli ambienti più grandi hanno altezze maggiori; • Al piano mezzanino (rampa su Via Asinari di San Marzano) accessibili tramite una rampa di scale parallela alla rampa) un primo gruppo di quattro locali ad uso ufficio nello sbarco intermedio e un secondo gruppo formato da un w.c. e due uffici posti a copertura della doppia altezza della rampa carraia. Le strutture verticali collocate sotto la verticale del fabbricato sono del tipo puntiforme a passo regolare con luci modeste, pertanto la fruibilità delle porzioni di immobile poste in corrispondenza della verticale edificio subiscono una limitazione di utilizzo per l'ingombro dei pilastri. La parte centrale sormontata dalla corte condominiale per circa 700,00 mq ha strutture più rade e con interessi importanti tali da consentire una maggiore fruibilità anche per l'eventuale carico e scarico con mezzi non pesanti, le dimensioni delle rampe e la loro altezza consentono l'ingresso solo a mezzi di media dimensione furgoni o furgoni centinati, le motrici con capacità Q.li 25 si devono attestare solo agli accessi delle rampe. Il locale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 221 subalterno 541 graffato alla particella 224 sub. 505, composto da locale al piano S1 e da alcuni piccoli locali nel piano mezzanino (terra catastalmente) e servito da rampa carraia su Via Asinari di San Marzano e rampa carraia su Via di Casal Bertone, confina nei quattro lati e nel suo complesso con distacco su Via Casal Bertone, edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 11, edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 224, distacco su Via Asinari di San Marzano ed è sottostante l'edificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614 particella 221, salvo altri e più esatti confini.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Date le caratteristiche strumentali dell'immobile e la qualificazione del soggetto comproprietario non esecutato ***** la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

