
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zeppa Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 599/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14

INCARICO

All'udienza del 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Zeppa Claudia, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email zecla.g@gmail.com, PEC c.zeppa@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Di Casal Selce, 423, piano T

DESCRIZIONE

Quota pari al 1/2 del diritto di proprietà di un locale commerciale indipendente ubicato in via Casal di Selce n. 423. Il bene è situato nel quadrante nord - ovest del comune di Roma, in area suburbana, esterna al G.R.A., in località ed adiacente al quartiere Casalotti. Il bene è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 340 - part. 842 - sub. 3 - z.c. 6 - cat. C/1 - classe 8 - cons. 200 mq - sup. cat. mq 255 - rendita € 4.834,04 - Piano T. Alla data del sopralluogo (09.05.2025) l'unità immobiliare a destinazione commerciale ed utilizzata per attività ristorativa risulta composta da: un'ampia sala, una cucina con un vano retrostante in parte destinato ad area lavaggio e per l'altra a dispensa, servizi igienici ed un locale sgombro. Esternamente, sull'area pertinenziale di proprietà, sono state realizzate alcune strutture a servizio dell'attività, nello specifico sul lato ovest sono stati costruiti un piccolo ripostiglio in muratura ed una zona deposito. Sono presenti altresì una pergotenda delimitata e chiusa da pannelli vetrati ed un'ulteriore struttura metallica la cui copertura è costituita da tendaggi. Il locale sviluppa una superficie commerciale di circa mq 220 mentre l'area esterna ha una superficie commerciale di circa mq 364.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia per l'immobile in oggetto in data 08.10.2004 è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 322726 ed in data 19.10.2004 è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 323146. Per ulteriori trasformazioni, consistenti prevalentemente in opere per diversa distribuzione degli spazi interni, sono state presentate presso il Municipio XIII le seguenti pratiche edilizie: D.I.A. prot. n. 20046 del 10.04.2006, C.I.L.A. prot. n. 26991 del 18.03.2014 e C.I.L.A. prot. n. CS/102356 del 03.12.2015. Dalle indagini effettuate ed allo stato attuale, il bene risulta privo del certificato di agibilità.

In sede di visita si sono accertate alcune difformità, tra i luoghi ed il progetto allegato all'ultima Cila (prot.n. CS/102356/15), per le quali si potrà presentare pratica edilizia per la regolarizzazione/ripristino dello stato dei luoghi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Di Casal Selce, 423, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dai certificati anagrafici reperiti risulta quanto segue:

- sig. **** Omissis **** risulta coniugato con la sig.ra **** Omissis **** in regime di separazione dei beni.
- Sig. **** Omissis **** risulta in stato libero.

CONFINI

Il bene confina con: via Di Casal Selce, sub. 1, sub. 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	193,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	3,24 m	T
Giardino	349,00 mq	364,00 mq	0,1	36,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				256,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	256,40 mq	
---------------------------------------	-----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che il bene pignorato non sia comodamente divisibile perché, considerato l'impianto planimetrico del locale, irregolare nella sua conformazione e con sagoma assimilabile ad una "L", con il frazionamento, tra l'altro particolarmente oneroso, si avrebbero due porzioni differenti per dimensione e distribuzione dello spazio interno. Pertanto la divisione risulterebbe economicamente penalizzante a seguito del deprezzamento delle singole unità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 17.09.2025 il bene risulta intestato a:

- **** Omissis **** nata a ***** proprietaria per la quota di 1/4
- **** Omissis **** nato a ***** proprietario per la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni
- **** Omissis **** nato a ***** proprietario per la quota di 1/4
- **** Omissis **** nata a ***** proprietaria per la quota di 1/4 .

Dall'esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 17.09.2025 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 340 – particella 842 – subalterno 3 – zona censuaria 6 – categoria C/1 – classe 8 – consistenza mq 200 – superficie catastale totale mq 255 – rendita € 4.834,04 – piano terra – via Di Casal Selce n. 423, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati

- Dalla data di costituzione 16.03.2004 alla data del 13.09.2007 il bene risulta intestato a **** Omissis **** nata *** proprietaria per la quota di 1/1.
- Dal 13.09.2007 al 17.09.2025 (ultima rilevazione) il bene risulta intestato a : **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

Situazione dell'unità immobiliare

Dalla data di costituzione 16.03.2004 al 17.09.2025 risultano le seguenti variazioni:

- costituzione del 16.03.2004 pratica n. RM 0196031 in atti dal 16.03.2004 (n. 2239.1/2004)
fg. 340 – part. 842 – sub. 3 – z.c. 6 – cat. C/1 – cl. 8 – cons. mq 200 – rendita € 4.834,04
- variazione nel classamento del 16.03.2005 pratica n. RM0197990 in atti dal 16.03.2005 (n. 24505.1/2005)
fg. 340 – part. 842 – sub. 3 – z.c. 6 – cat. C/1 – cl. 8 – cons. mq 200 – rendita € 4.834,04
- variazione del 16.12.2006 pratica RM0982131 in atti dal 06.12.2006 – Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 131854.1/2006)
fg. 340 – part. 842 – sub. 3 – z.c. 6 – cat. C/1 – cl. 8 – cons. mq 200 – rendita € 4.834,04

- variazione nel classamento del 06.12.2007 pratica n. RM1436808 in atti dal 06.12.2007 (n. 116557.1/2007)
fg. 340 – part. 842 – sub. 3 – z.c. 6 – cat. C/1 – cl. 8 – cons. mq 200 – rendita € 4.834,04

- variazione del 16.04.2014 pratica RM0265670 in atti dal 06.04.2014 – Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 42289.1/2014)
fg. 340 – part. 842 – sub. 3 – z.c. 6 – cat. C/1 – cl. 8 – cons. mq 200 – rendita € 4.834,04

- variazione nel classamento del 16.04.2015 pratica n. RM0259436 in atti dal 16.04.2015 (n. 68403.1/2015)
fg. 340 – part. 842 – sub. 3 – z.c. 6 – cat. C/1 – cl. 8 – cons. mq 200 – rendita € 4.834,04

- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
fg. 340 – part. 842 – sub. 3 – z.c. 6 – cat. C/1 – cl. 8 – cons. mq 200 – sup. cat. totale mq 287 – rendita € 4.834,04

- variazione del 04.03.2016 pratica RM136405 in atti dal 04.03.2016 – Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 42138.1/2016)
fg. 340 – part. 842 – sub. 3 – z.c. 6 – cat. C/1 – cl. 8 – cons. mq 200 – sup. cat. totale mq 288 – rendita € 4.834,04

- variazione del 06.02.2017 pratica n. RM0058421 in atti dal 06.02.2017 – Aggiornamento planimetrico (n. 12915.1/2017)
fg. 340 – part. 842 – sub. 3 – z.c. 6 – cat. C/1 – cl. 8 – cons. mq 200 – sup. cat. totale mq 255 – rendita € 4.834,04

Si precisa che la suddetta variazione è stata effettuata d'ufficio ed è inerente al solo aggiornamento dei dati metrici, pertanto non è collegata alcuna planimetria, giusta nota dell'Agenzia dell'Entrate prot. n. 221847/25 (all. 37)

- variazione nel classamento del 04.03.2017 pratica n. RM0116680 in atti dal 04.03.2017 (n. 24007.1/2017)
fg. 340 – part. 842 – sub. 3 – z.c. 6 – cat. C/1 – cl. 8 – cons. mq 200 – sup. cat. totale mq 255 – rendita € 4.834,04

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	340	842	3	6	C1	8	200 mq	255 mq	4834,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORMITA' CATASTALI

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti (all. 23) si sono rilevate difformità diffuse all'interno del locale e nell'area esterna di pertinenza esclusiva. Nello specifico le modifiche interne hanno interessato la variazione di due tramezzi situati rispettivamente, uno nel vano cucina e l'altro nel retro cucina (zona lavaggio). Sull'area esterna sono state costruite una serie di superfetazioni quali: una zona filtro posta all'ingresso del locale e realizzata con struttura in legno e vetro, un locale ripostiglio posto al confine con la proprietà attigua, un'area destinata a deposito e coperta da una struttura in legno, una pergotenda delimitata da pannelli in vetro. All'interno della sala ristorante si è rilevata altresì una variazione dell'altezza utile e diversa da quella indicata in planimetria.

REGOLARIZZAZIONE

Previa regolarizzazione edilizia, la planimetria potrà essere aggiornata presentando presso il competente ufficio nuova partica Docfa con l'esatta rappresentazione grafica dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile esternamente ed internamente è apparso in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni: il suolo su cui sorge il fabbricato e sul quale insistono oltre al bene pignorato anche i subalterni 1/2/4 e 5, inoltre il subalterno 1, che corrisponde all'entrata del lotto dal lato di via di Casal Selce, è in comune con il subalterno 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà oggetto di valutazione è situata in via di Casal di Selce, in località Pantan Monastero, area inserita nel quadrante nord-ovest del Comune di Roma all'interno del Municipio XIII, ed esterna al Grande Raccordo Anulare.

Il contesto circostante è costituito da edifici multipiano, con destinazione prettamente residenziale e nelle immediate vicinanze si rileva una discreta dotazione di servizi di quartiere.

La zona è raggiungibile attraverso la principale via Aurelia ed il collegamento pubblico è garantito dalle linee degli autobus le cui fermate sono situate su via Di Casal di Selce.

La proprietà dista circa 25 km dalla stazione Termini e circa 24 km dall'aeroporto Leonardo da Vinci.

Il bene pignorato è composto da un locale commerciale costituito da un solo piano e dotato area pertinenziale esclusiva. Il cespite è parte di un piccolo complesso di n. 3 edifici costruiti abusivamente, dagli anni '70 in poi, su di un lotto di terreno di sagoma regolare e compreso tra via Di Casal Selce e via Luigi Fontana Russo.

Da via di Casal di Selce si accede al piazzale antistante al fabbricato e da questo si raggiunge l'entrata del locale attraverso un piccolo ingresso costituito da una struttura in legno e policarbonato. Il locale, di sagoma assimilabile ad una "L", è utilizzato, attualmente, come ristorante ed è composto da un'ampia sala dove sono

presenti un bancone ed un forno a legna, una cucina con un vano retrostante, in parte destinato ad area lavaggio stoviglie e per la restante a dispensa. In fondo al locale ed al confine con fabbricato adiacente, sono stati realizzati, in conformità alla normativa vigente, i servizi igienici ed un locale sgombrò. Esternamente, sull'area pertinenziale di proprietà, sono state costruite alcune strutture a servizio dell'attività. Nello specifico sul lato ovest sono stati edificati un piccolo ripostiglio in muratura ed una zona deposito con copertura in legno ed entrambi sono accessibili sia dal piazzale quanto dall'interno del locale, attraverso una porta di collegamento situata nel vano sgombrò. Sul fronte principale è stata ancorata al prospetto una pergotenda che attualmente è delimitata da pannelli vetrati apribili ed è utilizzata come sala ristorativa aggiuntiva. In adiacenza a quest'ultima è stata installata un'ulteriore struttura metallica la cui copertura è costituita da tendaggi e l'intero spazio è attrezzato con tavoli e sedie. Il locale sviluppa una superficie commerciale di circa mq 220 mentre l'area esterna ha una superficie commerciale di circa mq 364.

Come si rileva dal certificato di idoneità statica, a firma dell'arch. **** Omissis ****, la porzione di fabbricato, il cui impianto tipologico è quello di un capannone, è stato edificato con struttura prefabbricata costituita da pilastri con doppio profilato in lamiera sagomata a U ed incastrati al cordolo di fondazione con piastra d'acciaio imbullonata e incernierati in testa alle capriate reticolari costituenti l'orditura trasversale. L'orditura longitudinale è costituita da arcarecci posti ad interasse di ml 1, su cui poggiano i pannelli di copertura tipo sandwich, che garantiscono la rigidità di controventatura longitudinale mentre quella laterale è costituita da tiranti a croce posti nelle pareti di tamponatura. La copertura presenta un tetto a falde inclinate, i tramezzi interni sono dello spessore di cm 10, i pavimenti ed i rivestimenti della cucina e dell'area retrostante, sono in mattonelle di gres ceramico di colore bianco mentre il pavimento degli altri vani è in gres ceramico tipo parquet. I bagni sono completi di sanitari e rubinetteria e le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di gres ceramico. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, le porte vetrate di accesso al locale sono dotate di maniglione antipanico e protette da grate in ferro. La porta di collegamento tra il locale sgombrò ed i locali accessori è in ferro. L'area esterna è prevalentemente pavimentata e solo in prossimità della recinzione sono state costruite piccole aiuole piantumate con varie essenze. Sono presenti gli impianti idrico sanitario, fognario, elettrico, a gas e di climatizzazione con unità poste all'esterno del fabbricato, per tutti sono state rilasciate le certificazioni di conformità. Ai fini della prestazione energetica il bene ricade in classe G.

Dall'esame della documentazione afferente al fascicolo di condono prot. n. 87/119929 è emerso che all'epoca della richiesta il bene rientrava all'interno del consorzio Nuova Pantan Monastero, considerato che non è stato possibile accertare se, allo stato, la situazione è rimasta invariata e se per esso sono dovuti oneri "consortili", eventuali arretrati saranno a carico dell'aggiudicatario per le due annualità precedenti al trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del c.p.c; circostanza di cui si è tenuto conto nella valutazione del prezzo.

In sede di visita si è accertato che il bene è in buono stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/06/2020
- Scadenza contratto: 01/05/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data del sopralluogo (09.05.2025) la proprietà risulta occupata dalla società **** Omissis **** in forza di contratto di locazione originariamente sottoscritto con la ***** in data 11/05/2014, I con decorrenza dal 1/05/2014 al 31/04/2020 rinnovabile per altri 6 anni, al canone annuale di € 30.000,00, € 2.500,00 mensile, registrato presso l'ufficio DPRM1 UT Roma 3 - Settebagni, anno 2014 al n. 3183 serie 3T e, da ultimo, in data 16/06/2020 (registrazione della proroga), contratto ceduto alla ***** in forza di contratto di cessione di ramo d'azienda a rogito Notaio Tullio Cimmino in data 19/01/2016 rep. 81720 depositato il successivo 1/02/2016 con prot. RM2016-36575.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1980 al 13/09/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Marco Papi, notaio in Roma	01/10/1980	n. 1717	n. 622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dell'Entrate - servizi di pubblicità immobiliare	15/10/1980	n. 68139	n. 51421
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2007 al 15/09/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Giorgio Tavassi, notaio in Roma	19/09/2007	n. 121047	n. 24515
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dell'Entrate - servizi di pubblicità immobiliare	15/09/2007	n. 166171	n. 71725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia dell'Entrate di Roma	13/09/2007		28721 serie IT

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 18/04/2018
 Reg. gen. n. 44529 - Reg. part. n. 7656
 Quota: 1/1
 Importo: € 164.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 82.000,00
 Percentuale interessi: 4,00 %
 Rogante: notaio Dominici Giuseppe
 Data: 16/04/2018
 N° repertorio: n. 86911
 N° raccolta: n. 28683

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Roma il 13/06/2024
 Reg. gen. n. 71830 - Reg. part. n. 54419

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA – adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 (BUR Regione Lazio n. 10 del 14.04.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016 relativa a "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi SISTEMI E REGOLE e RETE ECOLOGICA del PRG del 2008 – il cespite ricade nell'ambito di SISTEMI E REGOLE:

NEL SISTEMA AMBIENTALE: sistema insediativo "Città della trasformazione – ambiti a pianificazione particolareggiata definita" definita dall'art.62 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del Piano) – Tipologia di strumento Zona O – Denominazione ZO 66 Casal Selce.

NELLA RETE ECOLOGICA: nessuna prescrizione

NELLA CARTA PER LA QUALITA': nessuna prescrizione

In base alle indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) adottato con DD.GG.RR. n. 56 e n. 1025/2007:

TAV. A:

- Paesaggio degli insediamenti urbani
- Rio Galeria e Fosso orientale di Cesano – rif. lg. RD 12.05.1939

TAV. B:

- Aree urbanizzate
- Acque pubbliche di rispetto

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle indagini effettuate presso i competenti uffici, Dipartimento Pau – archivio progetti, ufficio agibilità, ufficio Condono, Municipio XIII, Agenzia dell'Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari), con riferimento al bene pignorato, la scrivente ha accertato quanto segue.

ITER EDILIZIO

ANALISI DEL FASCICOLO DI CONDONO PROT. N. 87/119929/0

In data 31.12.1986 la sig.ra **** Omissis **** ha presentato presso la Circoscrizione XVIII del Comune di Roma, istanza di condono edilizio (L.47/85), prot. n. 033642 progressivo n. 0724994804, fascicolo di riferimento dell'Ufficio Condono prot. n. 87/119929/0, per il rilascio della concessione in sanatoria relativa alla costruzione di un locale commerciale della superficie di mq 32, edificato nel 1970 in assenza di regolare titolo e sito nel comune di Roma in via Casal di Casal selce 425. A seguito della domanda di accesso agli atti trasmessa dalla scrivente, l'ufficio preposto in risposta ha inoltrato la seguente documentazione:

- Modulo domanda Mod. 47/85-R e Mod. 47/85-D (opere ad uso non residenziale)
- Copia dei bollettini dei versamenti relativi al pagamento dell'oblazione
- Documentazione fotografica
- Scheda urbanistica e dei vincoli
- Relazione descrittiva dell'abuso
- Relata di notifica relativa al conteggio delle somme da versare a congruaggio necessario per il ritiro della concessione
- Planimetria catastale
- Concessione in sanatoria n. 322726 rilasciata il 08.10.2004

ANALISI DEL FASCICOLO DI CONDONO PROT. N. 0/83038/0

In data 27.03.1995 la sig.ra **** Omissis **** ha presentato all'Ufficio Condoni Edilizio del Comune di Roma istanza di sanatoria (L.724/94), prot. n. 0/83038/0, per il rilascio della concessione edilizia relativa all'ampliamento di mq 168 (sup. netta) di un locale commerciale sito in via Casal di Selce 425, già oggetto di precedente domanda di condono di cui al prot. n. 119929 del 31.12.1986. A seguito della domanda di accesso agli atti trasmessa dalla scrivente, l'ufficio preposto in risposta ha inoltrato la seguente documentazione:

- Domanda di condono
- Copia dei bollettini dei versamenti relativi al pagamento dell'oblazione
- Documentazione fotografica
- Perizia giurata a firma dell'Arch. **** Omissis **** attestante la dimensione (mq 168) e la tipologia dell'illecito, l'epoca di realizzazione e di ultimazione dell'ampliamento
- Il certificato di idoneità statica a firma dell'Arch. **** Omissis ****, la scrivente rappresenta che nel certificato depositato si descrivono anche gli altri fabbricati che insistono sulla particella 842 ma che sono di altra proprietà ed esclusi dal presente pignoramento
- Planimetria e visura catastale
- Verbale di ricevimento di dichiarazione a firma della sig.ra **** Omissis ****
- Scheda urbanistica
- Relata di notifica relativa al conteggio delle somme da versare a congruaggio necessario per il ritiro della concessione
- Concessione edilizia in sanatoria n. 323146 del 19.10.2004

Successivamente in data 15.01.2015 il sig. **** Omissis **** ha presentato, presso l'Ufficio Condoni, istanza, prot. 6985 rif. domanda di concessione in sanatoria prot. n. 0/83038/0, per il rilascio del certificato di agibilità. A seguito dell'istruttoria della pratica, rilevata la mancanza di documenti essenziali, con nota prot. QI/215900/2016 del 15.12.2016, l'ufficio preposto ha comunicato al proprietario il rigetto della domanda di agibilità ritenendo il procedimento di reiezione concluso e definito.

ANALISI DEL FASCICOLO DELLA D.I.A. PROT. N. 20046 DEL 10.04.2006

In data 10.04.2006 il sig. **** Omissis **** ha presentato presso l'ufficio tecnico del Municipio XIII, D.I.A. (denuncia di inizio attività) prot. n. 20046 per diversa distribuzione degli spazi interni, tinteggiatura delle facciate e sistemazione della pavimentazione e del muretto dell'area pertinenziale. A seguito della domanda di accesso agli atti trasmessa dalla scrivente, l'ufficio preposto, in risposta ha inoltrato la seguente documentazione:

- Denuncia di inizio attività
- Relazione tecnica asseverata con allegata documentazione fotografica
- Concessioni in sanatoria attestanti la legittimità della preesistenza
- Documento Unico di regolarità Contributiva
- Dichiarazione di ultimazione dei lavori con allegata la nuova planimetria catastale e la denuncia di variazione catastale, il tutto inoltrato al competente ufficio in data 07.12.2006 prot. n. 59243.

ANALISI DEL FASCICOLO DELLA C.I.L.A. PROT. N. 26991 DEL 18.03.2014

- In data 18.03.2014 la società **** Omissis ****, conduttrice dell'immobile e su autorizzazione della proprietà, ha presentato presso l'ufficio tecnico del Municipio XIII C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) prot. n. 26991 per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito della demolizione e della realizzazione di una nuova cucina.

- In data 03.04.2014 la pregressa società ha inoltrato al competente ufficio certificato di collaudo statico e comunicazione fine lavori il tutto protocollato con il n. 34777.

ANALISI DEL FASCICOLO DELLA C.I.L.A. PROT. N. CS/102356 DEL 03.12.2015

In data 03.12.2015 la società **** Omissis ****, conduttrice dell'immobile e su autorizzazione della proprietà, ha presentato presso l'ufficio tecnico del Municipio XIII C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) prot. n. CS/102356 per interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di una porta di collegamento tra il vano cucina e la sala ristorante e di un'area lavaggio adiacente alla cucina.

La scrivente rappresenta che tra i documenti inoltrati dall'ufficio non sono presenti il certificato di collaudo statico ed il fine lavori con la denuncia di variazione catastale. Tuttavia relativamente a quest'ultima si è accertato che presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio è stata presentata in data 02.03.2016 variazione docfa con allegata la planimetria rappresentante le modifiche effettuate.

AGIBILITA'

Relativamente al certificato di agibilità la scrivente evidenzia che, come detto in precedenza, in data 15.12.2016 l'ufficio Condonò ha rigettato l'istanza di agibilità prot. n. 6985.

Tuttavia, tra i documenti forniti dall'attuale conduttore è stata inserita, quale attestazione di agibilità dell'immobile, copia dell'avvenuta protocollazione dell'istanza per l'ottenimento dell'agibilità (n. 6985 del 15.01.2016)

con allegata una dichiarazione a firma del sig. **** Omissis **** nella quale lo stesso assevera che l'agibilità si è formalizzata attraverso l'istituto del silenzio assenso.

Al fine di fugare ogni dubbio la sottoscritta ha trasmesso all'ufficio preposto più richieste di informazioni e delucidazioni per verificare l'esistenza di ulteriori richieste, ma allo stato le mail inoltrate non hanno avuto riscontro. Inoltre ha effettuato ulteriori indagini presso l'ufficio agibilità del IX Dipartimento per accertare l'eventuale esistenza di fascicoli in essere. Quest'ultima ricerca ha dato esito negativo, giusta nota prot. n. 172574 trasmessa dalla responsabile del servizio in data 21.08.2025 (all. 35).

Per quanto esposto ed in assenza di documentazione certa, al momento si dichiara l'immobile privo di regolare certificato di abitabilità.

DIFFORMITA'

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima C.I.L.A. prot. n. CS/102356 del 03.12.2015 (all. 24) si sono rilevate difformità diffuse all'interno del locale e nell'area esterna di pertinenza esclusiva. Nello specifico le modifiche interne hanno interessato la variazione di due tramezzi, situati rispettivamente nella cucina e nel retrocucina (zona lavaggio). Sull'area esterna sono state costruite una serie di superfetazioni quali: una zona filtro posta all'ingresso del locale e realizzata con struttura in legno e policarbonato, un locale ripostiglio posto al confine con la proprietà attigua, un'area destinata a deposito e coperta da una struttura in legno, una pergotenda delimitata da pannelli in vetro. All'interno della sala ristorante si è rilevata altresì una variazione dell'altezza utile interna e diversa da quella indicata nell'elaborato grafico di progetto.

REGOLARIZZAZIONE

Le difformità potranno essere regolarizzate/ripristinate presentando presso il competente ufficio pratica edilizia in sanatoria.

IN SINTESI

Il bene pignorato, costituito da un locale ad uso commerciale, è stato edificato nel 1970 in assenza di regolare

titolo e per l'illecito edilizio è stata presentata in data 31.12.1986, presso l'Ufficio Speciale di Condonò, istanza di concessione in sanatoria (prot. n. 87/119929/0) volta a sanare un locale commerciale di una superficie netta di mq 32. Successivamente, quando era ancora in corso l'istruttoria della già citata richiesta, il bene è stato oggetto di un ulteriore ampliamento, della superficie netta di mq 168, e per il nuovo abuso è stata presentata in data 27.03.1995 un'altra istanza di condono (prot. n. 0/83038/0). In data 08.10.2004 ed in data 19.10.2004 l'ufficio preposto ha rilasciato le concessioni in sanatoria n. 322726 (per mq 32 di superficie commerciale) e n. 323146 (per mq 168 di superficie commerciale). Successivamente e dopo il trasferimento del bene in capo agli attuali proprietari, sul manufatto edilizio sono stati effettuati ulteriori interventi di manutenzione straordinaria, consistenti prevalentemente nella diversa distribuzione degli spazi interni, e per i quali sono state presentate presso il Municipio XIII le seguenti pratiche edilizie: D.I.A. prot. n. 20046 del 10.04.2006, C.I.L.A. prot. n. 26991 del 18.03.2014 e C.I.L.A. prot. n. CS/102356 del 03.12.2015. Dalle indagini effettuate ed allo stato attuale, la proprietà è priva del certificato di agibilità. In sede di visita si sono accertate alcune difformità, tra i luoghi ed il progetto allegato all'ultima Cila (prot. n. CS/102356/15), per le quali si potrà presentare pratica edilizia per la regolarizzazione/ripristino dello stato dei luoghi.

SI SPECIFICA CHE, LE SCHEDE GRAFICHE ALLEGATE ALLA PRESENTE RELAZIONE HANNO MERO CARATTERE ESPLICATIVO. EVENTUALI IMPRECISIONI, SONO FISILOGICHE IN QUANTO IL CONFRONTO TRA LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E LE PLANIMETRIE REPERITE E' STATA EFFETTUATA SU ELABORATI GRAFICI A VOLTE REDATTI IN MODO SEMPLICISTICO. INOLTRE GLI STESSI SONO STATI FOTOCOPIATI E/O SCANSIONATI E/O FOTOGRAFATI, ED IN FASE DI RIPRODUZIONE HANNO SUBITO INEVITABILMENTE DEFORMAZIONI TALI DA NON CONSENTIRNE LA PERFETTA CORRISPONDENZA.

SI CHIARISCE ALTRESI', CHE EVENTUALI COSTI ED ONERI CONNESSI ALLA REGOLARIZZAZIONE/RIPRISTINO DEL BENE SARANNO TUTTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO. AL VALORE COMPLESSIVO FINALE E' STATA DECURTATA UNA SOMMA PERCENTUALE, CHE TIENE CONTO DELLE SPESE CHE DOVRA' SOSTENERE IL FUTURO ACQUIRENTE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Di Casal Selce, 423, piano T
Quota pari al 1/2 del diritto di proprietà di un locale commerciale indipendente ubicato in via Casal di Selce n. 423. Il bene è situato nel quadrante nord – ovest del comune di Roma, in area suburbana ,

esterna al G.R.A., in località ed adiacente al quartiere Casalotti. Il bene è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 340 – part. 842 – sub. 3 – z.c. 6 – cat. C/1 – classe 8 – cons. 200 mq – sup. cat. mq 255 – rendita € 4.834,04 – Piano T. Alla data del sopralluogo (09.05.2025) l'unità immobiliare a destinazione commerciale ed utilizzata per attività ristorativa risulta composta da: un'ampia sala, una cucina con un vano retrostante in parte destinato ad area lavaggio e per l'altra a dispensa, servizi igienici ed un locale sgombrato. Esternamente, sull'area pertinenziale di proprietà, sono state realizzate alcune strutture a servizio dell'attività, nello specifico sul lato ovest sono stati costruiti un piccolo ripostiglio in muratura ed una zona deposito. Sono presenti altresì una pergotenda delimitata e chiusa da pannelli vetrati ed un'ulteriore struttura metallica la cui copertura è costituita da tendaggi. Il locale sviluppa una superficie commerciale di circa mq 220 mentre l'area esterna ha una superficie commerciale di circa mq 364. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia per l'immobile in oggetto in data 08.10.2004 è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 322726 ed in data 19.10.2004 è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 323146. Per ulteriori trasformazioni, consistenti prevalentemente in opere per diversa distribuzione degli spazi interni, sono state presentate presso il Municipio XIII le seguenti pratiche edilizie: D.I.A. prot. n. 20046 del 10.04.2006, C.I.L.A. prot. n. 26991 del 18.03.2014 e C.I.L.A. prot. n. CS/102356 del 03.12.2015. Dalle indagini effettuate ed allo stato attuale, il bene risulta privo del certificato di agibilità. In sede di visita si sono accertate alcune difformità, tra i luoghi ed il progetto allegato all'ultima Cila (prot.n. CS/102356/15), per le quali si potrà presentare pratica edilizia per la regolarizzazione/ripristino dello stato dei luoghi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 340, Part. 842, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 192.300,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini di mercato è emerso che, alla data della redazione della perizia, i locali ad uso commerciale situati in prossimità di via Di Casal Selce, analoghi al bene pignorato per dimensione, epoca di costruzione ed in normale/buono stato manutentivo, vengono offerti sul mercato ad un prezzo medio pari a €/mq 1.700,00.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, non indicano alcun valore per assenza di dati. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.008,00 (min) e €/mq 1.612,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Considerato lo stato manutentivo del bene staggito si è ritenuto congruo applicare un parametro unitario pari a €/mq 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Di Casal Selce, 423, piano T	256,40 mq	1.500,00 €/mq	€ 384.600,00	50,00%	€ 192.300,00
Valore di stima:					€ 192.300,00

Valore di stima: € 192.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c. ed eventuali oneri "consortili"	10,00	%
Deprezzamento per irregolarità urbanico/edilizia e catastale	5,00	%

Valore finale di stima: € 163.455,00

Il valore dell'intero in vista dell'eventuale divisione endoesecutiva è pari a € 326.910,00.

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 20/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zeppa Claudia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1_Verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - ALL. 2_Certificato contestuale ***
- ✓ Altri allegati - ALL. 3_Certificato contestuale ***
- ✓ Altri allegati - ALL. 4_CF FG 340 PART 842 SUB 3
- ✓ Altri allegati - ALL. 5_CT FG 340 PART 842
- ✓ Altri allegati - ALL. 6_EDM
- ✓ Altri allegati - ALL. 7_stralcio mappa IMPIANTO
- ✓ Altri allegati - ALL. 8_ELABORATO PLANIMETRICO 2004
- ✓ Altri allegati - ALL. 9_PLANIMETRIA 2004
- ✓ Altri allegati - ALL. 10_PLANIMETRIA 2006

- ✓ Altri allegati - ALL. 11_PLANIMETRIA 2014
- ✓ Altri allegati - ALL. 12_PLANIMETRIA 2016
- ✓ Altri allegati - ALL. 13_Docfa - 2004
- ✓ Altri allegati - ALL. 14_Docfa - 2006
- ✓ Altri allegati - ALL. 15_Docfa - 2014
- ✓ Altri allegati - ALL. 16_Docfa - 2016
- ✓ Altri allegati - ALL. 17_CONDONO PROT. N. 0_83038_0
- ✓ Altri allegati - ALL. 18_CONDONO PROT. N. 87_119929_0
- ✓ Altri allegati - ALL. 19_DIA PROT. N. 20046_2006
- ✓ Altri allegati - ALL. 20_CILA PROT. N. 26991_2014
- ✓ Altri allegati - ALL. 21_CILA PROT. N. 102356_2015
- ✓ Altri allegati - ALL. 22_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI
- ✓ Altri allegati - ALL. 23_DIFFORMITA' CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL. 24_DIFFORMITA' EDILIZIE
- ✓ Altri allegati - ALL. 24_LOCAZIONI
- ✓ Altri allegati - ALL. 25_CERTIFICAZIONI IMPIANTI
- ✓ Altri allegati - ALL. 26_TRASCRIZIONE NN. 68139_51421 DEL 1980_COMPRAVENDITA TERRENO
- ✓ Altri allegati - ALL. 27_TRAS. NN. 68139_51421 DEL 1980_COMPRAVENDITA TERRENO_TITOLO
- ✓ Altri allegati - ALL. 28_TRASCRIZIONE NN. 166171_71725 DEL 2007_COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - ALL. 29_COMPRAVENDITA TAVASSI DEL 13.09.2007_REP. NN. 124047_24515
- ✓ Altri allegati - ALL. 30_PRELIMINARE DI COMRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - ALL. 31_iscrizione nn. 44529_7656 del 2018
- ✓ Altri allegati - ALL. 32_TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
- ✓ Altri allegati - ALL. 33_ELENCO SINTETICO FORMALITA' AL 16.09.2025
- ✓ Altri allegati - ALL. 34_mail ufficio condono
- ✓ Altri allegati - ALL. 35_RISPOSTA UFFICIO AGIBILITA' INESISTENZA FASCICOLI
- ✓ Altri allegati - ALL. 36_SCHEDA INFORMATIVA prot. 6985
- ✓ Altri allegati - ALL. 37_RISP. AGENZIA ENTRATE 222352_2025_15390
- ✓ Altri allegati - ALL. 38_Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - ALL. 39_CF FG 340 PART 842 SUB 3_agg al 17.09.2025

✓ Altri allegati - ALL. 40_PERIZIA PRIVACY