
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mastrodonato Nicolino, nell'Esecuzione Immobiliare
284/2022 del R.G.E. – Giudice dell'Esecuzione **Dott. Romolo Ciufolini**

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti	23
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	27
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	27
Stato d'uso e manutenzione dell'immobile.....	27
Stato di possesso.....	27
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	27
Spese condominiali insolute	28
Conclusioni.....	28
Limiti dell'incarico	29

INCARICO

Con provvedimento del 10/08/2022, il sottoscritto Geom. Mastrodonato Nicolino, con studio in Via Fabio Numerio, 36 - 00181 - Roma (RM), email geometra@studiomastrodonato.it, PEC nicolino.mastrodonato@geopec.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2022 depositava accettazione dell'incarico.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

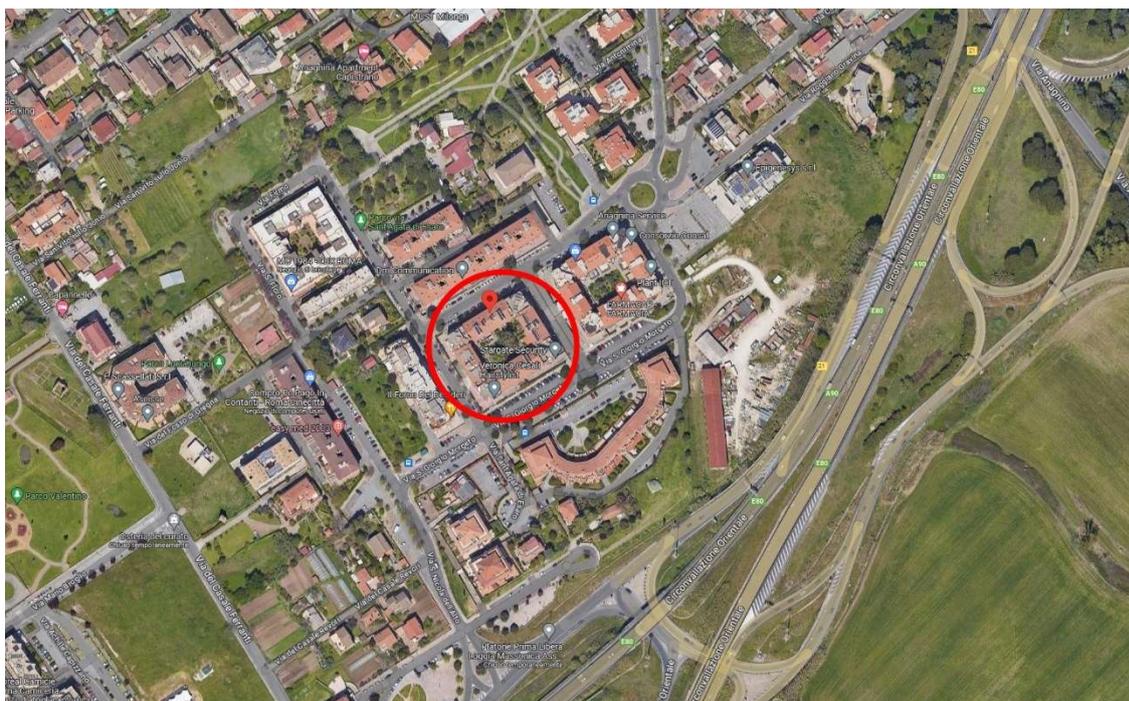
- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Cinquefrondi 119, interno 10, piano T-S1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è un **locale commerciale** facente parte di un compendio immobiliare, edificato negli anni '90 in regime di edilizia residenziale convenzionata, il cui accesso avviene dal civico n. 119 (in catasto erroneamente indicato in 113) di Via Cinquefrondi, in località “**Osteria del Curato**” (il cui nome deriva dalla presenza, documentata nel XVII secolo, di un casale con un’osteria nella quale, secondo la tradizione, un padre curato preparava da mangiare per i contadini della zona), Frazione di Roma Capitale posta ai margini di Capannelle, diciottesima zona di Roma nell'Agro romano, indicata con Z. XVIII, ricadente nel Municipio Roma VII (ex Municipio Roma X); sorge, in particolare, in prossimità dell’angolo sud-ovest dello svincolo di Via Tuscolana del Grande Raccordo Anulare.

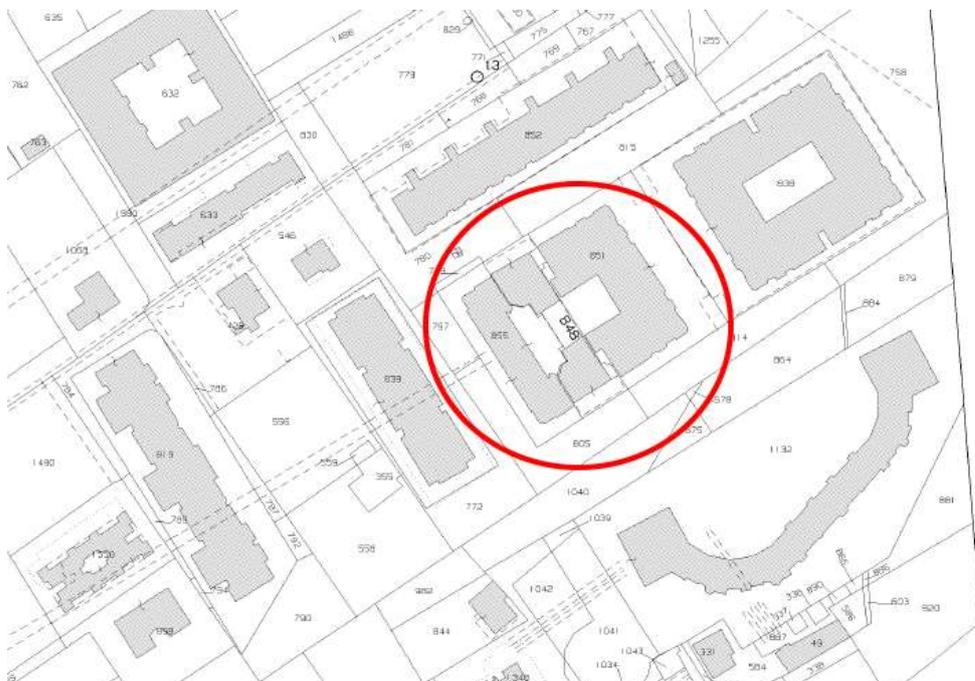


Inquadramento territoriale



Inquadramento territoriale ingrandito

L'immobile ricade sulle aree comprese nel Piano di Zona n. 31 "Osteria del Curato", predisposto dal Comune di Roma in attuazione della Legge 167/1962 e dallo stesso Ente concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971; nello specifico l'edificio, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ricade sulla **Particella 848 del Foglio 978** (Sezione C), di cui si riporta nel seguito lo stralcio.



Stralcio foglio catastale

Il locale commerciale oggetto di esecuzione che, come detto, ha accesso dal civico 119 di Via Cinquefrondi (erroneamente indicato in catasto con il civico n. 113), è articolato su due livelli collegati con una scala interna; al livello strada, della superficie netta pari a circa mq 75, vi è un primo ambiente espositivo, dotato di n. 4 vetrine su strada, un retro-negozio con porta finestra, da cui si accede ad un balcone/cortile, oltre al blocco servizi igienici (bagno ed antibagno) anch'esso dotato di porta finestra con accesso sul cortile. Il livello sottostrada, della superficie netta pari a circa 97 mq., è attualmente costituito da un ambiente espositivo, una ampia sala riunioni con doppio ingresso con porte scorrevoli vetrate, un servizio igienico dotato di ventilazione forzata ed un ambiente adibito ad ufficio.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21.06.2023.

Custode delle chiavi: Avv. Laura Romano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In merito alla verifica della documentazione si rileva che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile, redatta dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, nella quale è stato descritto l'elenco delle trascrizioni, a favore e contro, succedutesi nel ventennio antecedente alla

trascrizione del pignoramento.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente non sono emerse difformità rispetto a quanto riportato nella suddetta certificazione notarile.

La certificazione catastale non è stata depositata dal creditore precedente; tuttavia gli accertamenti eseguiti dallo scrivente hanno evidenziato la coincidenza dei dati identificativi dell'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

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

**** **Omissis** **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** **Omissis** **** (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: *****

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

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

CONFINI

L'unità immobiliare, articolata su due livelli (piano terra ed interrato), confina con:

- negozio e sottonegozio, contraddistinto con il numero 9, il cui accesso è dal civico 117;
- negozio e sottonegozio dello stabile edificato dalla Cooperativa ***** (con accesso dal civico 121);
- Via Cinquefrondi, da cui l'unità immobiliare ha accesso dal civico 119;
- giardino comune di accesso al complesso edilizio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	75,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	3,00 m	Terra
Cortile	9,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	0,00 m	Terra
Sottonegozi	97,00 mq	109,00 mq	0,50	54,50 mq	2,70 m	Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				146,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie convenzionale è stato eseguito sulla base dei criteri generali definiti dal D.P.R. 138/98 e dalle indicazioni OMI. Si segnala una **discrasia tra la superficie catastale**, pari a mq. 132, e **quella risultante dal rilievo eseguito dallo scrivente** (valore che verrà utilizzato ai fini della stima del valore dell'immobile).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1996 al 30/09/1997	**** Omissis **** , proprietà superficiaria 1/1; **** Omissis ****, Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 848, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 98 mq. Superficie catastale mq Rendita € 3.730,16 Piano T-S1 Graffato 11
Dal 30/09/1997 al 07/11/2000	**** Omissis **** , proprietà superficiaria 1/1; **** Omissis ****, Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 848, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 98 mq. Superficie catastale mq Rendita € 3.730,16 Piano T-S1 Graffato 11
Dal 07/11/2000 al 29/03/2012	**** Omissis ****, proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 848, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 98 mq. Superficie catastale mq Rendita € 3.730,16 Piano T-S1 Graffato 11

Dal 29/03/2012 al 09/11/2015	**** Omissis **** , proprietà superficiaria 1/1; **** Omissis ****, Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 848, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 98 mq. Superficie catastale mq Rendita € 3.730,16 Piano T-S1 Graffato 11
Dal 09/11/2015 al 23/09/2022	**** Omissis **** , proprietà superficiaria 1/1; **** Omissis ****, Diritto del concedente 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 848, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 98 mq. Superficie catastale 132 mq Rendita € 3.730,16 Piano T-S1 Graffato 11

All'atto della costituzione l'unità immobiliare era intestata alla **** **Omissis** **** con sede in Roma, , quale proprietaria superficiaria, ed al **** **Omissis** **** come diritto del concedente.

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

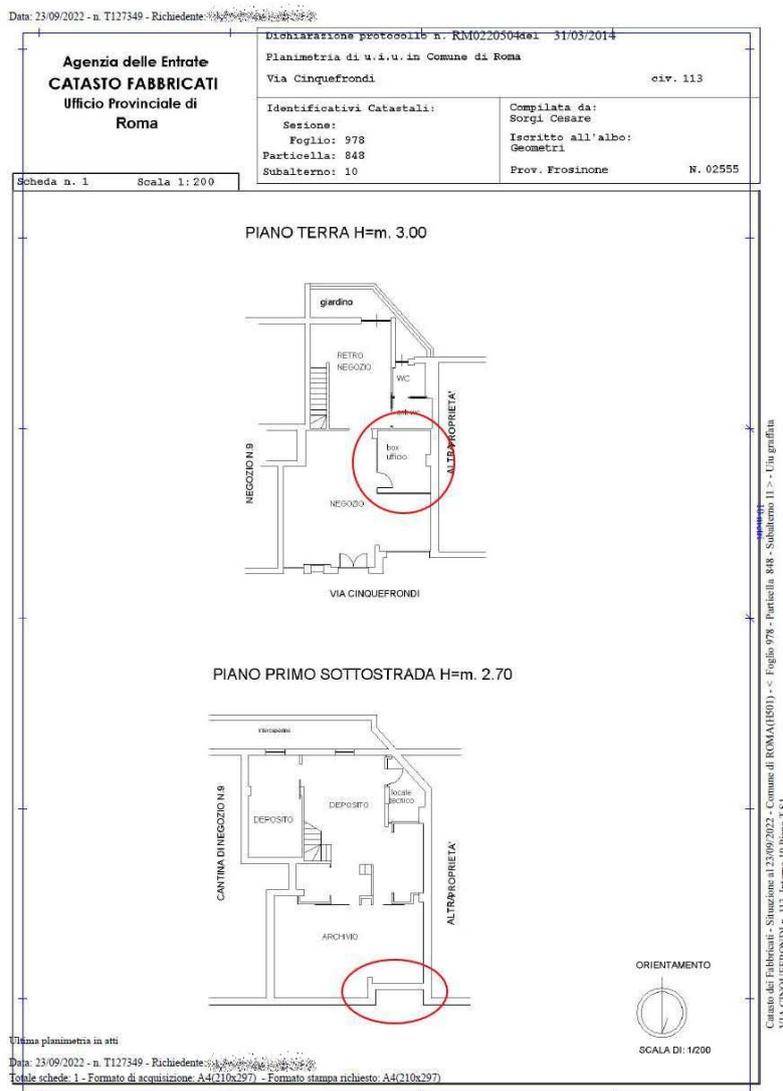
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	978	848	10	6	C1	11	98 mq.	132 mq	3730,16 €	T-S1	11

Corrispondenza catastale

Oltre alla diversa consistenza dell'immobile, già precedentemente evidenziata, si segnalano **alcune difformità** dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale esistente (di seguito riportata); in particolare, al livello strada, il box ufficio attualmente non è presente; al piano sottostante, oltre alle destinazioni d'uso dei vani, di fatto diverse rispetto a quelle indicate nella planimetria catastale, si è riscontrata una errata rappresentazione del locale denominato "archivio".

Si segnala inoltre un **errore nella indicazione del civico**, in catasto indicato con il numero 113 in luogo del 119; errore facilmente risolvibile presentando una istanza di rettifica all'Agenzia del Territorio.



PRECISAZIONI

Il bene pignorato è stato realizzato su un'area concessa in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, di cui alla **Convenzione a Rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti, Rep. 14.133, Racc. 6730, del 26 aprile 1993, registrata a Roma il 28.04.1993 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 28 aprile 1993 al Reg. Part. 31568 Reg. Gen. 16735 (Allegato C.5)**; con tale Convenzione il Comune di Roma ha concesso il diritto di superficie di alcune aree del proprio patrimonio, in favore delle Cooperative assegnatarie, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare di cui a progetto urbanistico del Piano di Zona n. 31 "Osteria del Curato" – Comparto "O"; la durata della concessione è di 99 anni.

Con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" (G.U. n. 302 del 29 dicembre 1998, s.o. 210/L), all'art. 31 è stata offerta, ai Comuni, la

possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei P.E.E.P già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della legge 865/71 e la possibilità di sostituire le convenzioni stipulate per la cessione della proprietà con i vincoli condizionanti il libero godimento degli immobili stessi, ai sensi dell'art. 35, Legge 865/71, con una nuova convenzione, di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della L. 10/77, oggi art.18 del D.P.R. 380/2001.

Con la Delibera del Commissario Straordinario, adottata con i poteri dell'A.C. n.40 del 6.05.2016, sono stati approvati i criteri per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo Massimo di Cessione e sono stati approvati i criteri per la determinazione del valore venale di alcune delle aree P.E.E.P. per la cessione in proprietà delle aree e affrancazione dai vincoli.

Allo stato attuale il Piano di Zona n. 31 "Osteria del Curato" **non rientra** in quelli in cui i proprietari degli alloggi e degli edifici non residenziali possono richiedere **la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**.

Pertanto, benché trattasi di immobile a destinazione urbanistica "commerciale", e quindi non soggetto al prezzo massimo di cessione, il futuro aggiudicatario dovrà accettare tutti i patti, le condizioni e le limitazioni in essa contenuti, obbligandosi, per sé e per gli aventi causa, a rispettarli.

Stante la natura strumentale dell'immobile il trasferimento potrebbe essere soggetto ad I.V.A.

Da ultimo si segnala che, negli atti di trasferimento dell'immobile staggito, sia del soggetto esecutato che dei danti causa, benché non si faccia menzione al vincolo di pertinenzialità, unitamente all'immobile commerciale in oggetto, è presente un posto auto al piano interrato.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, nel complesso, si presenta in un buono stato di manutenzione.

Anche l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, benché da tempo inutilizzata, si presenta in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'Unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale avente parti comuni con altre proprietà come indicato nel Regolamento di Condominio depositato agli atti del Notaio Ungari Trasatti di Roma in data 04.11.1996 Rep. 20913 Racc. 10233, registrato a Roma il 20.11.1996 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 27.11.1996 Reg. Gen. 75443 Reg. Part. 41801 ed allegato alla presente relazione (**Allegato 14**).

Riguardo alla ripartizione millesimale delle parti comuni, sulla base di quanto riportato nel suddetto regolamento, le quote in millesimi pertinenti all'u.i. in oggetto sono le seguenti:

24,88 / 1.000 (Tabella A - proprietà).

Secondo i dati forniti dall'Amministratore, l'entità degli oneri condominiali di competenza dell'unità immobiliare, per la gestione ordinaria, sono pari a circa € 710,00, ripartiti in n. 4 rate trimestrali, pari a € 177,00 (**Allegato 17**).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Durante il sopralluogo effettuato non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi, livelli o usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento. Si precisa che non sono state rinvenute tracce di tali diritti né dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 che nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Angelina Lella del 7 novembre 2000, Rep. 19826 Racc. 9005. Pur tuttavia non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici multipiano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare, di cui fa parte il locale commerciale oggetto di esecuzione, è costituito da un fabbricato a corte realizzato negli anni '90, denominato Edificio "O", di tipo misto (residenziale e commerciale), composto da sette corpi scala, individuati dalle lettere da "A" a "G", con accessi principali da Via Sa Giorgio Morgeto e Via Cinquefrondi, in parte realizzato dal "Consorzio *****" ed in parte dalla "*****" nell'esercizio del diritto di superficie sulla corrispondente area assegnata del Comparto "O" del Piano di Zona n. 31 "Osteria del Curato".

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato gettato in opera, con solai misti in latero-cemento; le fondazioni sono di tipo a trave rovescia; la copertura è a tetto con manto di copertura di tegole in laterizio e grondaie in rame. Le tamponature esterne sono con mattoni in cortina con controfodera in laterizio forato, isolate con schiume poliuretatiche.

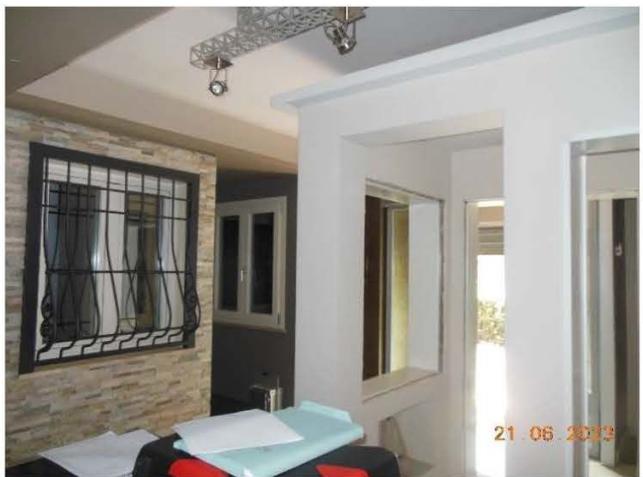
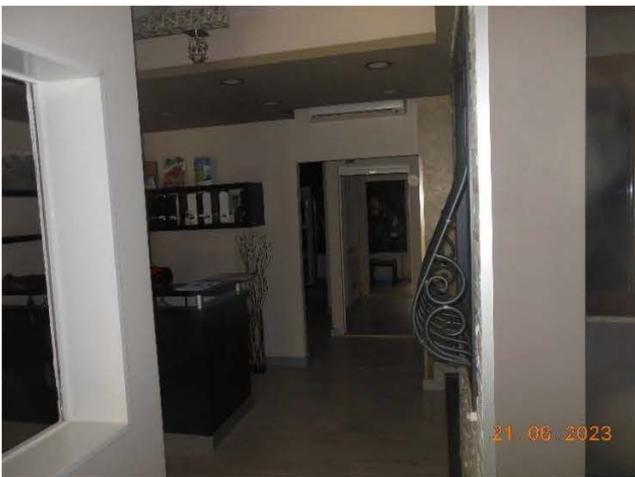
Gli impianti di riscaldamento sono di tipo autonomo e, nel caso specifico, il locale commerciale è dotato di impianto di climatizzazione.

Le finiture interne del negozio, oggetto di esecuzione, sono con materiali di media fattura.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile; i pavimenti sono in laminato; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro di sicurezza, con chiusura esterna con serrande metalliche; le finestre sul retro, prospicienti il cortile condominiale, sono dotate di grate di sicurezza in ferro.

I servizi igienici, sono rivestiti in ceramica di media qualità. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico.

Si riportano nel seguito alcune fotografie rappresentative dell'immobile.





STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile, nel quale è presente uno show room di finestre e porte blindate, è stato liberato in data 21.06.2023 e attualmente è nella disponibilità del Custode Giudiziario, Avv. Laura Romano, che ne

detiene le chiavi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1997 al 06/11/2000	**** Omissis ****, proprietà superficiaria 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Soccorsi Aliforni	30/09/1997	97429	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	18/10/1997	38997	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
a Roma	17/10/1997				
Dal 07/11/2000 al 28/03/2012	**** Omissis ****, , proprietà superficiaria 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Angelina Lella (Notaio in Sora)	07/11/2000	19826	9005
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	23/11/2000	89008	58202
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Sora	24/11/2000	1909	1 V		
Dal 29/03/2012	**** Omissis ****, proprietà superficiaria 1/1	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Roberto Labate (Notaio in Sora)	29/02/2012	332638	63096
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	24/04/2012	43247	31936
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Sora	19/04/2012	1638	1/T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato e del dante causa, non essendo stati depositati agli atti, sono stati acquisiti dallo scrivente in via integrale ed allegati alla presente (**Allegati 5 e 6**).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 02/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
 Iscritto a Roma il 08/04/2006
 Reg. gen. 43551 - Reg. part. 12601
 Quota: 1/1 proprietà superficiaria
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** **Omissis** ****
 Contro **** **Omissis** ****
 Capitale: € 300.000,00
 Percentuale interessi: 4,464 %
 Rogante: Ortolan Annamaria
 Data: 05/04/2006
 N° repertorio: 201092
 N° raccolta: 8772
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
 Iscritto a Roma il 03/12/2010
 Reg. gen. 145469 - Reg. part. 33117
 Quota: 1/1 proprietà superficiaria
 Importo: € 95.735,04
 A favore di **** **Omissis** ****
 Contro **** **Omissis** ****
 Capitale: € 47.867,52

Rogante: Equitalia Gerit s.p.a.
Data: 18/11/2010
N° repertorio: 122086
N° raccolta: 47

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 02/03/2015
Reg. gen. 19308 - Reg. part. 2842
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 493.600,08
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 246.800,04
Rogante: Equitalia Sud S.p.a.
Data: 27/02/2015
N° repertorio: 3406
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 30/06/2015
Reg. gen. 65676 - Reg. part. 10795
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 165.990,38
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 82.995,19
Rogante: Equitalia Sud s.p.a.
Data: 29/06/2015
N° repertorio: 749
N° raccolta: 4715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 13/10/2017
Reg. gen. 118433 - Reg. part. 21488
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 11.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 7.256,90
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 18/03/2014
N° repertorio: 3973
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 02/07/2018
Reg. gen. 77638 - Reg. part. 13979
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 176.902,02
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 88.451,01
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 28/06/2018
N° repertorio: 12203
N° raccolta: 9718

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 30/01/2019
Reg. gen. 10590 - Reg. part. 1754
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 1.641.891,28
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 820.945,64
Rogante: Agenzia delle Entrate e Riscossione
Data: 29/01/2019
N° repertorio: 13062
N° raccolta: 9719

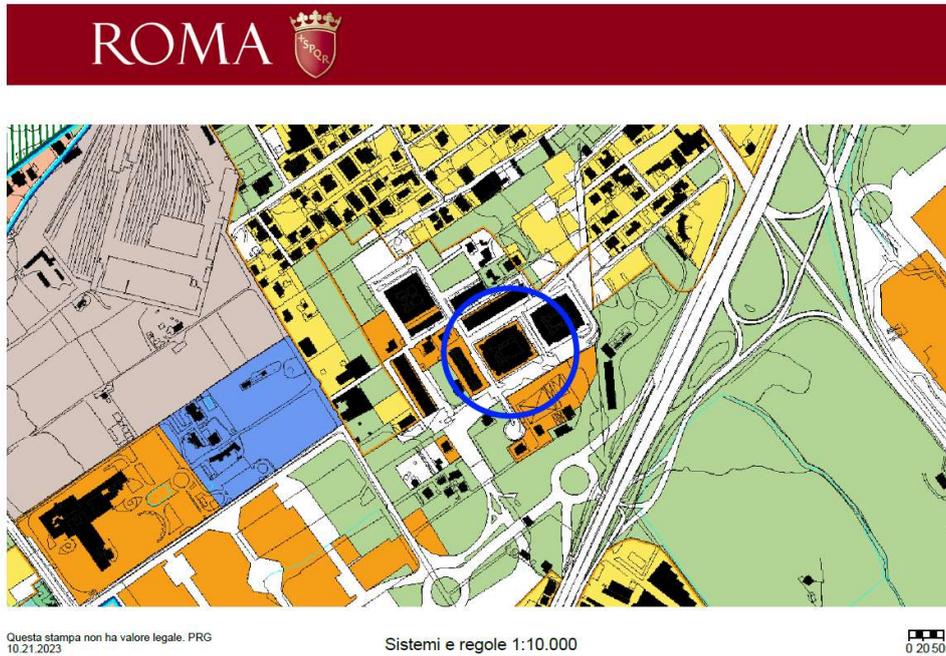
Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Roma il 14/02/2014
Reg. gen. 17198 - Reg. part. 11399
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 05/04/2022
Reg. gen. 42668 - Reg. part. 30049
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

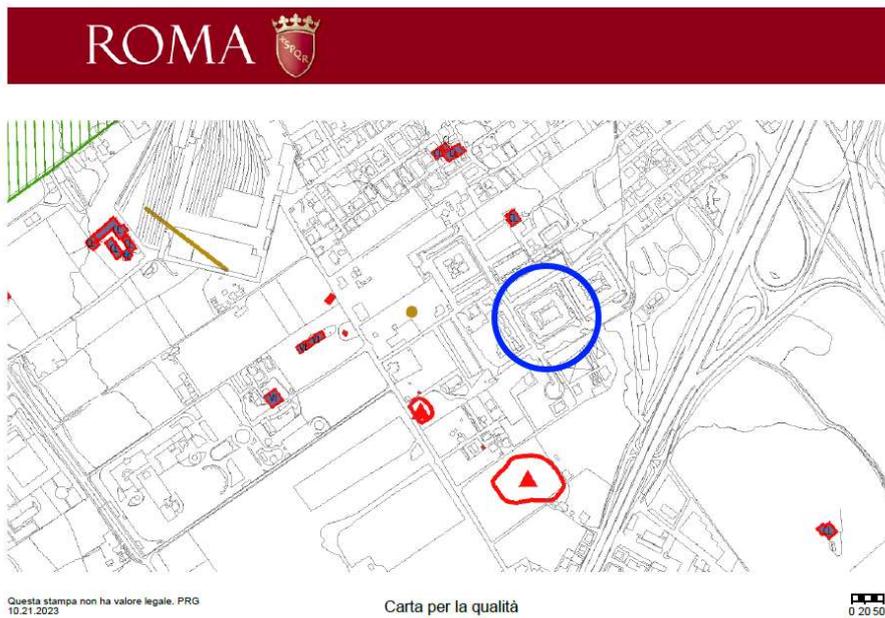
NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi depositate, sulla base della documentazione esibitami, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 l'immobile di che trattasi ricade:

1. Sistemi e regole (1:10.000): **Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3**



2. Carta della qualità: **nessuna prescrizione**



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Come già evidenziato nel capitolo "DESCRIZIONE" l'immobile rientra nel **Piano di Zona n. 31 "Osteria del Curato" - Comparto "O"** per il quale il Comune di Roma, con Convenzione del 26.04.1993 (Rep. 14133 Racc. 6730), stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, ha concesso il diritto di superficie delle aree edificabili in favore delle Società:

- Consorzio Cooperative ***** – Società Cooperativa a responsabilità limitata;
- ***** – Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata;
- ***** – Società Cooperativa a responsabilità limitata.

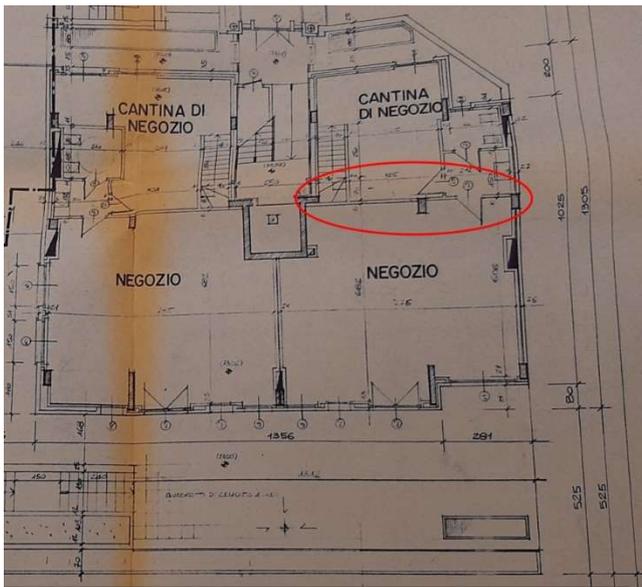
In particolar modo, l'edificio nel quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato edificato dalla Ditta ***** , in forza di **Concessione Edilizia n. 1198/C**, rilasciata dal Comune di Roma **in data 23.12.1992**, sulla base del **progetto n. 33944** presentato **in data 26.04.1990** e **successiva variante** presentata in data **11.11.1993 al prot. 72276**, licenziata con **Concessione Edilizia n. 671/C** rilasciata **in data 05.10.1994**.

Si segnala inoltre che, con **atto d'obbligo**, a Rogito del Notaio Giovanni Ungari Transatti del **28.10.1992 Rep. 13063/6217**, trascritto in Conservatoria dei RR.II. in data 04.11.1992 Reg. Gen. 78189 Reg. Part. 44828 (**Allegato 10**), la Ditta ***** si è impegnata, nei confronti del Comune di Roma, per sé, successori e per aventi causa " a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di circa metri quadrati 360 (trecentosessanta) a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, ed una superficie di circa metri quadrati 161 (centosessantuno) a parcheggio di uso privato e pubblico a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60 e altresì a porre a dimora numero 10 (dieci) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali siti al piano interrato, al piano seminterrato, al piano terreno (le cantine al servizio dei negozi) ed al piano coperture al servizio dell'edificio a destinare la fascia di terreno tra la strada ed il fabbricato a servizio di uso pubblico".

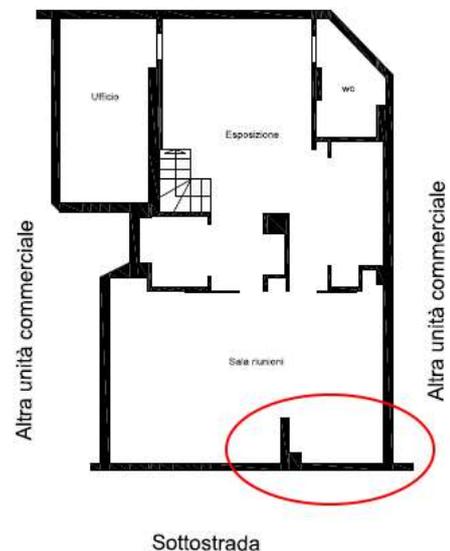
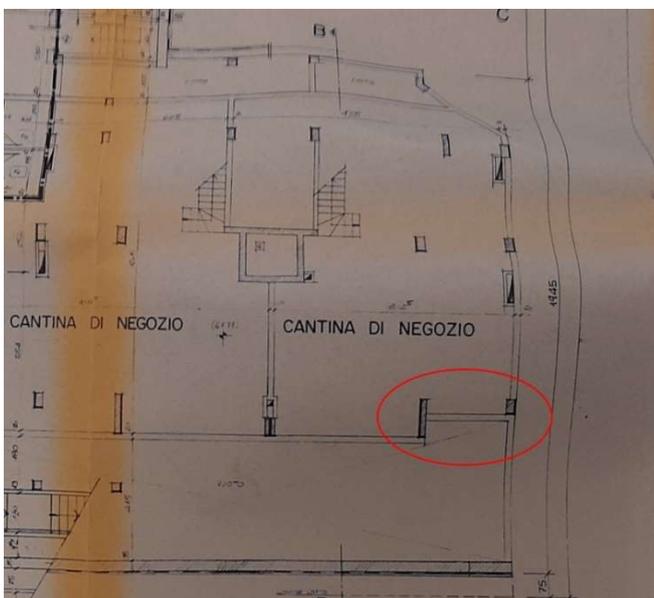
Pressoché analogo tenore l'**atto d'obbligo**, a Rogito del Notaio Giovanni Ungari Transatti del **20.09.1994 Rep. 16780/8068**, trascritto in Conservatoria dei RR.II. in data 23.09.1994 Reg. Gen. 59157 Reg. Part. 33382 (**Allegato 12**).

Lo scrivente **non ha reperito il certificato di agibilità/abitabilità**, benché negli atti di provenienza sia riportato che per il fabbricato "... .. è stato rilasciato in data 29 febbraio 1996 il Nulla Osta al rilascio della dichiarazione di agibilità".

Vi è una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto edilizio originario, fatto salvo per la chiusura della porta sull'antibagno e la realizzazione di una apertura per il collegamento del negozio con il retro (come da schema grafico di seguito riportato).



Risulta inoltre privo di titolo edilizio il cambio di destinazione d'uso, realizzato di fatto al piano sottostrada, nonché la realizzazione delle tramezzature e del servizio igienico; confrontando il rilievo eseguito dallo scrivente con il progetto edilizio si rileva altresì un ampliamento della superficie utile (come da schema grafico di seguito riportato).



Le difformità riscontrate al piano terra costituiscono una diversa distribuzione degli spazi interni **regolarizzabile con una C.I.L.A. a sanatoria** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) ai sensi del comma 5 art. 6bis del D.P.R. 380/2001; quelle invece al piano interrato contrastano con le norme urbanistiche e come tali dovranno essere oggetto di **ripristino**.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste, ovvero non è stato reperito, il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste, ovvero non è stata reperita, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste, ovvero non è stata reperita, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste, ovvero non è stata reperita, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In carenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti ed in considerazione della mancanza degli allacci alle utenze, non è possibile, allo stato, redigere il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: **€ 710,00**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: **€ 1.767,82**

Sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministratore, relativamente all'immobile in oggetto, risulta un debito per rate condominiali scadute e non pagate pari a complessive **€ 25.121,43**, di cui:

- Conguaglio gestione condominiale al 31.12.2022: € 24.411,33
- Gestione condominiale 2023: (n. 4 x € 177,52) = € 710,09

Di tale importo, **i contributi condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente**, ammontano a complessive **€ 1.767,82** (€ 1.056,73 gestione 2022 ed € 710,09 gestione 2023).

Si segnala inoltre che il Condominio è intervenuto nella presente procedura per un credito pari € 7.256,90 relativo ad oneri condominiali a tutto il 2013.

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 Cinquefrondi 119, interno 10, piano T-S1**

Il bene oggetto di pignoramento è un **locale commerciale** facente parte di un compendio immobiliare, edificato negli anni '90 in regime di edilizia residenziale convenzionata, il cui accesso avviene dal civico n. 119 (in catasto erroneamente indicato in 113) di Via Cinquefrondi, in località **“Osteria del Curato”** (il cui nome deriva dalla presenza, documentata nel XVII secolo, di un casale con un'osteria nella quale, secondo la tradizione, un padre curato preparava da mangiare per i contadini della zona), Frazione di Roma Capitale posta ai margini di Capannelle, diciottesima zona di Roma nell'Agro romano, indicata con Z. XVIII, ricadente nel Municipio Roma VII (ex Municipio Roma X); sorge, in particolare, in prossimità dell'angolo sud-ovest dello svincolo di Via Tuscolana del Grande Raccordo Anulare. L'immobile ricade sulle aree comprese nel Piano di Zona n. 31 “Osteria del Curato”, predisposto dal Comune di Roma in attuazione della Legge 167/1962 e dallo stesso Ente concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971. Il locale commerciale oggetto di esecuzione che, come detto, ha accesso dal civico 119 di Via Cinquefrondi (erroneamente indicato in catasto con il civico n. 113), è articolato su due livelli collegati con una scala interna; al livello strada, della superficie netta pari a circa mq 75, vi è un primo ambiente espositivo, dotato di n. 4 vetrine su strada, un retro-negozio con porta finestra, da cui si accede ad un balcone/cortile, oltre al blocco servizi igienici (bagno ed antibagno) anch'esso dotato di porta finestra con accesso sul cortile. Il livello sottostrada, della superficie netta pari a circa 97 mq., è attualmente costituito da un ambiente espositivo, una ampia sala riunioni con doppio ingresso con porte scorrevoli vetrate, un servizio igienico dotato di ventilazione forzata ed un ambiente adibito ad ufficio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 848, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C1, Graffato 11
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Il Valore di Mercato attuale del bene oggetto di stima coincide con il Valore Venale attribuito dall'operatore ordinario in regime di libero mercato.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno di tale definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il

venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie.

Nel caso di specie la valorizzazione del diritto di superficie sul compendio immobiliare oggetto di stima viene determinato mediante la capitalizzazione del reddito ipotetico, attribuibile al bene in regime di libero mercato, nel periodo di durata del diritto, attraverso la seguente formula di matematica finanziaria:

$$\frac{Rn * (q^n - 1)}{r * q^n}$$

dove:

Rn = reddito netto ricavabile

r = tasso di capitalizzazione o saggio di rendimento

n = durata del diritto di superficie

q = 1+ r

La ricerca del **saggio di rendimento "r"** è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc.; e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dai principali listini immobiliari, quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, il Listino Ufficiale Borsa Immobiliare di Roma ed il Borsino Immobiliare, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra tali valori:

$$r_{\text{lordo}} = V_{\text{locazione}} / V_{\text{vendita}}$$

Sulla base dei Listini sono elencati si ottengono i seguenti valori:

Agenzia delle Entrate (OMI)					
Semestre	Tipologia	Fascia Zona	Codice Zona	Valore di Mercato	
				Min.	Max
1/2023	Negozi	Suburbana/Osteria del Curato	E49 - Vendita	1.000,00	1.400,00
1/2023	Negozi	Suburbana/Osteria del Curato	E49 - Locazione	8,80	12,80
Saggio di rendimento - dati OMI					
Valore unitario medio acquisto (€/mq)			1.200,00		
Valore unitario medio locazione (€/mq/mese)			10,80		
Saggio di rendimento lordo (r)			10,80%		

Listino Ufficiale Borsa Immobiliare di Roma					
Semestre	Tipologia	Fascia Zona	Codice Zona	Valore di Mercato	
				I fascia	II fascia
2/2023	Locali comm.li	Capannelle - Anagnina	Z18 - Vendita	1.700,00	1.400,00
2/2023	Locali comm.li	Capannelle - Anagnina	Z18 - Locazione	7,50	6,00
Saggio di rendimento - dati Borsa Immobiliare di Roma					
Valore unitario medio acquisto (€/mq)			1.550,00		
Valore unitario medio locazione (€/mq/mese)			6,75		
Saggio di rendimento lordo (r)			5,23%		

Borsino Immobiliare				
Tipologia	Fascia Zona	Valore di Mercato		
		min	medio	max
Negozi - Vendita	Tuscolana Osteria del Curato	919,00	1.192,50	1.466,00
Negozi - Locazione	Tuscolana Osteria del Curato	5,48	7,15	8,81
Saggio di rendimento - dati Borsino Immobiliare				
Valore unitario medio acquisto (€/mq)		1.192,50		
Valore unitario medio locazione (€/mq/mese)		7,15		
Saggio di rendimento lordo (r)		7,19%		

Mediando i valori sopra riportati si ottiene un **saggio di rendimento "r"** pari al **7,74%** $[(10,80+5,23\%+7,19\%)/3]$.

Il **reddito netto** è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene stesso. Tale valore ovviamente dipende dalle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

A tal fine, per quanto possibile, sono stati considerati i vari fattori che possono influire sul valore locativo, considerando l'aspetto posizionale, il mercato immobiliare locale e lo stato manutentivo.

I valori di mercato, espressi in €/mq./mese, per la locazione di beni analoghi a quello da stimare, desunti dai listini immobiliari (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, Listino Ufficiale Borsa Immobiliare di Roma, Borsino Immobiliare) indicano valori che oscillano tra i 5,50 ed i 12,80 €/mq./mese. Si ritiene, nella fattispecie, di assumere prudenzialmente un valore medio, pari a **€/mq/mese 9,15**.

Pertanto, rapportando tale valore alla superficie commerciale del bene, e detraendo le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.), stimate nella misura del 20%, si ottiene un reddito netto **Rn** pari a:

$$[(\text{€/mq/mese } 9,15 \times \text{mq. } 146,30) \times 12 \text{ mesi} \times 0,80 = \text{€ } 12.850,99$$

Il tasso di capitalizzazione (o di rendimento) **r** è pari al 7,74%.

In rapporto alla durata della Convenzione (99 anni) ed al tempo trascorso dalla stipula (30 anni), **n** risulta pari 69 anni.

Il valore di mercato del diritto di superficie del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è pari a:

$$\frac{\text{€ } 12.850,99 * (1,0774^{69} - 1)}{0,0774 * 1,00774^{69}} = \text{€ } 165.064,80$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Cinquefrondi 119, interno 10, piano T-S1	146,30 mq			100,00% del diritto di superficie	
				Valore di stima:	€ 165.064,80

Detto valore è riconducibile all'immobile in oggetto in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso. Dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, così come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato individuato, in considerazione del fatto che l'edificio di cui l'immobile è parte, è stato edificato in virtù di una regolare licenza edilizia, e nel quale non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € **16.506,48** (€ 165.064,80 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel precedente paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA", le irregolarità riscontrate al piano terra, sono regolarizzabili con una C.I.L.A. a sanatoria i cui costi sono pari a € 1.251,24 per diritti di segreteria e sanzioni. Il costo degli interventi per ripristinare i locali al piano interrato, sulla base del prezziario "Tariffa dei prezzi 2023 - Regione Lazio", sono stimabili in ragione di € 5.000,00 in cifra tonda, in cui devono intendersi ricomprese le opere di finitura, i costi del trasporto dei materiali di risulta alla discarica autorizzata nonché gli oneri da corrispondere a quest'ultima, e l'utile d'impresa della ditta incaricata dell'esecuzione dell'opera. In merito agli onorari del professionista incaricato della redazione della pratica edilizia, questi sono quantificabili in ragione di € 2.500,00, e comprendono anche quelli per la denuncia di variazione catastale. Pertanto, gli importi per regolarizzare, dal punto di vista edilizio, tali opere sono pari ad € **8.751,24** (€ 1.251,24 + € 5000,00 + € 2.500,00).

STATO D'USO E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stato di manutenzione dell'immobile è stato già valutato nella stima sopra esposta. Pertanto non si ritiene di effettuare ulteriori detrazioni a tal fine.

STATO DI POSSESSO

Sulla base delle considerazioni sopra esposte non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza individuato circa lo stato di possesso.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché, a seguito delle ricerche effettuate, non sono stati rinvenuti vincoli od oneri giuridici non eliminabili, fatti salvi quelli afferenti la Convenzione del 26.04.1993 Rep. 14.133, che comunque non

incidono sul libero godimento del diritto di superficie, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Sulla base della comunicazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio, come già rappresentato nel capitolo "VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI", l'esecutato ha un debito nei confronti del Condominio pari a complessive € 25.121,43 per rate condominiali scadute. Di tale importo quanto ad € 1.767,82 sono oneri relativi all'anno in corso ed a quello precedente che, a norma dell'art. 63 delle disp.att.c.c., rimangono a carico dell'aggiudicatario. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato in merito alle spese condominiali insolute risulta pari ad **€ 1.767,82**.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato della **proprietà superficaria del locale commerciale**, accessibile dal **civico 119 di Via Cinquefrondi**, posto al **piano terra ed interrato** distinto dal numero **interno 10**, ricompreso tra gli immobili identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al **foglio 978, particella 848, subalterno 10 graffato con il subalterno 11**, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato	€ 165.064,80
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	€ 16.506,48
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 8.751,24
Stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
Stato di possesso	€ 0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ <u>1.767,82</u>
Valore di mercato	€ 138.039,26

Valore finale di stima: € 138.039,26

Valore finale di stima arrotondato € 140.000,00

Pertanto, operate le dovute approssimazioni, in quanto l'unità immobiliare viene venduta a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato del Lotto unico, costituito dalla proprietà superficiaria del locale commerciale come descritto, è stimabile in € 140.000,00, ivi compresa la riduzione del valore di mercato del 10%, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'unità immobiliare. Le verifiche circa la legittimità edilizia hanno riguardato esclusivamente la porzione immobiliare in oggetto e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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 24/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mastrodonato Nicolino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/08/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo della situazione dell'unità immobiliare
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 23/09/2022)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto vendita del 29.03.2012 Rep. 332.638
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto compravendita del 07.11.2000 Rep. 19826
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 02/10/2022)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia – Convenzione del 26.04.1993 (Rep. 14.133, Racc. 6730)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia – Concessione Edilizia n. 1198/C del 23.12.1992
- ✓ N° 10 Concessione edilizia – Atto d’obbligo del 28.10.1992 Rep. 13063/6217
- ✓ N° 11 Concessione edilizia – Concessione Edilizia n. 671/C del 05.10.1994
- ✓ N° 12 Concessione edilizia – Atto d’obbligo del 20.09.1994 Rep. 16780/8068
- ✓ N° 13 Tavole di progetto – Stralcio tavole di progetto di variante prot. 72276 del 11.11.1993
- ✓ N° 14 Altri allegati – Regolamento di Condominio
- ✓ N° 15 Altri allegati – Comunicazione amministratore di condominio
- ✓ N° 16 Altri allegati – Bilancio consuntivo gestione condominio
- ✓ N° 17 Altri allegati – Bilancio preventivo gestione condominio