

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

SEZIONE QUARTA CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N° 1593\17

**G.E** Dott.ssa **FLORA MAZZARO**

CREDITORE PROCEDENTE: **UNICREDIT spa**  
**Contro**

**ESECUTATI: \*\*\*\*\***

**Custode** Avv. Dott. Gabriele **FELICI**

**Esperto: Arch. Marco LONGO**

**Relazione**

**IL BENE OGGETTO DI STIMA:**

**è costituito da un negozio, sei magazzini\depositi e un capannone sito in Roma Via Busachi n. 42 con ingresso carrabile.**

**ZONIZZAZIONE**

**-contesto nel quale ricade il cespite -**

Il cespite oggetto di codesta procedura è ubicato in Roma nella borgata Finocchio in località "Colle del Sole"; zona Est della capitale, a circa 7 km dal G.R.A, ricadente nel 6° Municipio.

Detta località è collegata alla capitale dall'autostrada A.24 e dalla Via Prenestina, posta all'altezza del Km 16,500 e **(A11.1)**.

Gli immobili oggetto di codesta relazione comprendono n.8 unità immobiliari adibite alla vendita di prodotti per l'edilizia e per la ferramenta **(A11.2\B)**.

Trattasi di più manufatti edilizi in muratura, costituiti da un solo piano, sui quali in aderenza sono state costruite delle tettoie chiuse e due capannoni.



## DATI CATASTALI

Nello specifico il compendio è formato dalle seguenti unità immobiliari identificate ai **subb. 2-3-4-5-6-7-8-9, di particella 651, allibrate al foglio 1018** del Catasto fabbricati di Roma, **site in Via Busachi 42, piano terra (A11.2\A)**.

-Il **sub 2** ha una destinazione **C1**, quindi è un negozio di superficie catastale di 23 mq e Consistenza 19 mq, con Rendita catastale di **€ 723,19**;

-Il **sub 3** ha una destinazione **C2**, quindi è un locale deposito\magazzino di superficie catastale di 68 mq e Consistenza 59 mq, con Rendita catastale di **€ 204,16**;

-Il **sub 4** ha una destinazione **C2**, quindi è un locale deposito\magazzino di Superficie catastale di 20 mq e Consistenza 15 mq, con Rendita catastale di **€ 70,50**;

-Il **sub 5** ha una destinazione **C2**, quindi è un locale deposito\magazzino di Superficie catastale 34 mq e Consistenza 30 mq, con Rendita catastale di **€ 120,85**;

-Il **sub 6** ha una destinazione **C2**, quindi è un locale deposito\magazzino di Superficie catastale 17 mq e Consistenza 15 mq, con Rendita catastale di **€ 70,50**;

-Il **sub 7** ha una destinazione **C2**, quindi è un locale deposito\magazzino di Superficie catastale di 22 mq e Consistenza 18 mq, con Rendita catastale di **€ 52,99**;

-Il **sub 8** ha una destinazione **C2**, quindi è un locale adibito a bagno, di Superficie catastale di 10 mq e Consistenza 7 mq, con Rendita catastale di **€ 32,90**;

-Il **sub 9** ha una destinazione **C6**, quindi è un locale adibito ad autorimessa di Consistenza e Superficie catastale di mq 92, con Rendita catastale di **€ 370,61**.

Le suddette unità immobiliari sono di proprietà dei fratelli **\*\*\*\*\***, di cui **\*\*\*\*\*** - **\*\*\*\*\*** e **\*\*\*\*\*** che detengono una quota di proprietà pari a 200\1000, ciascuno; invece, **\*\*\*\*\*** detiene la quota pari a 400\1000 **(A11.3)**.



## SUPERFICIE UTILE E SUPERFICIE COMMERCIALE ESTRATTE DAL RILIEVO METRICO

Come si evince dal rilievo metrico la superficie commerciale delle singole unità immobiliari è la seguente:

- sub.2 mq **23,70** (C\1);
- sub.3 mq **66,41** (C\2);
- sub.4 mq **17,70** (C\2);
- sub.5 mq **31,60** (C\2);
- sub.6 mq **16,55** (C\2);
- sub.7 mq **21,31** (C\2);
- sub.8 mq **11,40** (C\2);
- SUB.9 mq **97,40** (C\6).

\*C\1 negozi e botteghe; C\2 magazzini e locali depositi; C\6 Stalle, scuderie rimesse e autorimesse.

Si precisa che la superficie commerciale di cui sopra, estrapolata attraverso il rilievo metrico e riportato in Cad (**All.4**), comprende la muratura perimetrale e le tramezzature interne, così come si evince nell' **Allegato 5**.

Inoltre, detta superficie commerciale sarà differenziata nella stima, in funzione della destinazione d'uso, di cui i complessivi 164,97 mq, riferiti agli immobili con destinazione C\2; invece mq 23,70 per la sup. di destinazione C\1 e mq 97,40 per la destinazione C\6.

Altro aspetto di cui l'esperto ha tenuto conto è "la corte interna", cioè l'intero lotto di particella 651, oggi divenuto ente urbano (**All.6**), ma che comunque sviluppa una superficie complessiva di 1.140 mq, sulla quale insistono altri manufatti, non inseriti in mappa e non oggetto della procedura, come configurato nel foglio di mappa (**All 6\A**).

Pertanto si dovrà considerare che l'alienazione delle suddette otto unità immobiliari comprende anche l'intera area, quindi l'accesso sulla predetta superficie; ma l'uso della medesima corte non è mai stata frazionata, inoltre le varie servitù di passaggio, dovranno essere determinate, in virtù del fatto che, da sempre, tutta la famiglia ha in proprietà i lotti di particella 650 e 652, confinanti con la 651.



Infatti è sufficiente osservare le foto per capire la configurazione di quanto evidenziato; quella che è definita "galleria" nel rilievo metrico e nelle foto, di fatto mette in collegamento i lotti 650 con il 651 (oggetto della procedura). Ma soprattutto l'ingombro di altri manufatti non oggetto della procedura, che insistono sul lotto 651.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, PREGI E DIFETTI INTRINSECHI DEL CESPITE**

Le unità immobiliari, fatto salvo il sub.9 che è un capannone aperto ai lati, sono tutte in muratura sormontate da coperture a pannelli coibenti o in eternit. Detto manufatto (sub 9) è un capannone costituito da una struttura metallica di pilastri in cemento armato e travi in ferro, sormontati da una copertura in pannelli di lamiera, nonché aperto su tre dei due lati (Foto 37).

Le prime tre unità immobiliari di cui ai sub.2-3-4, invece, costituiscono un "corpo" unico in muratura, sormontate da una copertura in pannelli di eternit, e una tettoia longitudinale ricoperta da un tetto ad unica falda, sorretta da pilastri quadrangolari in muratura e travi lignee sormontate da pannelli coibenti, avente una lunghezza longitudinale di 19,95 m. e larghezza 4.38 m; di cui m.10,17 x 4,38 sono stati chiusi da tamponature, costituite da filari di mattoni a faccia vista e vetrate complete di inferriate. Detta tettoia è meglio configurata nelle fotografie di cui ai corpi "A" e "B" e sul disegno di rilievo (**All 2-All.2\B-foto 2**).

Come si evince dagli elaborati fotografici e dal rilievo metrico, i subb.2-3-4 sono messi in collegamento con i subb. 5-6-7-8-9 per mezzo di una sorta di "galleria", coperta da una tettoia (foto 9-10-15-16).

Anche il sub. 5 ha di fronte una tettoia tamponata ai lati, denominata corpo "C" -foto 19-, di superficie (9,35m. x3,60=) 33.66 mq, la quale è costituita dalle medesime



caratteristiche costruttive sopracitate, e comunque fronteggia i sub. 2-3-4.

Tra il sub 6-7-8 e 9, vi è una copertura denominata "D", di dimensioni (5,20 x 4,23=)21,96 mq, sormontata anch'essa da una tettoia a costituire una volumetria (Foto da 31-33).

Tutte le tettoie di cui ai corpi A-B-C e D non sono censite, così come il capannone di cui al corpo E che sviluppa una superficie di (7,72x5,87=)45,31 mq (Foto 35-36-38).

Lo stato di manutenzione generale dei cespiti è mediocre, con pavimentazioni in maioliche, dorsali elettriche esterne su canaline in pvc e pareti interne risolte a tinta lavabile.

Il sub 2, unico avente destinazione a negozio, attualmente vi è installato un ufficio completo di bagno e antibagno di recente ristrutturazione (Foto 3-8-9).

Il sub 8, invece, è anch'esso adibito a bagno ma dalle maioliche si evince che le finiture sono degli anni "80, benché regolarmente funzionante è comunque molto trascurato (Foto da 26 a 28).

I subb. 3-4, presentano un ambiente maggiormente curato, sono locali adibiti alla vendita diretta di prodotti per l'edilizia e la ferramenta (foto 7-8), mentre i subb. 5 - 6 e 7 sono adibiti a deposito delle merci di cui alla predetta attività commerciale.

Tutte le verande, cioè i corpi A-B-C-D, sono di recente costruzione e comunque vi è esposta e stipata della merce, come si evince dalle foto, ma a quanto pare non sono legittimate da alcun titolo urbanistico, come meglio di seguito specificato.

### **CONFINI**

**Il Sub.2** confina, in senso orario, con Via Busachi, la corte interna, il sub 3 e il distacco su altro lotto di particella 650.

**Il Sub.3** confina, in senso orario, con il sub 2, la corte interna, il sub. 4, e il distacco su altro lotto di particella 650.



**Il Sub.4** confina, in senso orario, con il sub 3, la corte interna, "galleria" e il distacco su altro lotto di particella 650.

**Il Sub.5** confina, in senso orario, con la "galleria" corte interna, il sub 6 e il distacco su altro lotto di particella 650.

**Il Sub.6** confina, in senso orario, con il sub 5, la corte interna, il sub.7 e distacco su altro lotto di particella 650.

**Il Sub.7** confina, in senso orario, il sub 6, la corte interna, il sub.8 e il distacco su altro lotto di particella 650 e 668.

**Il Sub.8** confina, in senso orario, il sub 7, la corte interna, il sub.9 e il distacco su altro lotto di particella 2711.

**Il Sub.9** confina, in senso orario, con la corte interna, il e sub.8 e distacco su altro lotto di particella 2711.

#### **CONFRONTO DELLE PLANIMETRIE CATASTALI CON QUELLE DI RILIEVO METRICO ESEGUITE DALL'ESPERTO ( Cfr 3 e 4)**

**-Sub.2** di planimetria catastale con scheda 78449 del 1.10.1992: è difforme dal rilievo, il bagno è dotato dell'antibagno.

**-Sub.3** di planimetria catastale con scheda 55374 del 2.3.1987: è conforme in parte al rilievo.

**-Sub.4** di planimetria catastale con scheda 55375 del 2.3.1987: è difforme dal rilievo, sono state eseguiti due vani porta sul muro perimetrale.

**-Sub.5** di planimetria catastale con scheda 55372 del 2.3.1987: è difforme dal rilievo, è stato eseguito un vano porta.

**-Sub.6** di planimetria catastale con scheda 55371 del 2.3.1987: difforme dal rilievo, sono state eseguiti due vani porta.

**-Sub.7** di planimetria catastale con scheda 55371 del 2.3.1987: conforme al rilievo.

**-Sub.8** di planimetria catastale con scheda 55369 del 2.3.1987: conforme al rilievo.

**-Sub.9** di planimetria catastale con scheda 55368 del 2.3.1987: conforme al rilievo.



In sostanza le difformità sono prevalentemente determinate dai vani porta eseguiti sui muri perimetrali necessarie per mettere in collegamento le unità immobiliari.

Tutte le planimetrie catastali di cui sopra sono state redatte dal Geom. Assunta Casale (Cfr **All.3 e 4**).

## **STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Dall'esame delle tavole del Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera n.18 del 12.2.2008, l'area su cui sorge il fabbricato risulta ricadere nella zona di tessuto "Città della Trasformazione" di sottozona cioè tessuti di "ambiti e pianificazione particolareggiata definita" di cui agli artt.56-62 delle Norme Tecniche di Attuazione (**All.7**)

## **ATTO DI PROVENIENZA**

Dall'atto di donazione del 12.01.1998, di repertorio n.76540 raccolta n.24074, registrato in Roma il 29.01.1998 (**All.8**) a firma del notaio rogante Alessandro Mattiangeli, si evince che gli immobili in esame, furono donati dai defunti coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , ai figli \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (esecutati), riservandosi l'usufrutto vitalizio. Sullo stesso atto viene dichiarato che gli immobili sono stati costruiti in assenza di concessione edilizia, ma oggetto di una Domanda in sanatoria n.68121 del 29.3.1986, ai sensi della L.47\85, della quale lo scrivente ha riscontrato che la stessa è stata rettificata con la n.50820 del 12.7.1990 (**All.9-9\A**). E tale rettifica del "modello" ha generato notevoli ritardi nella ricerca e soprattutto non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici.



## SUGLI ABUSI E LE PROCEDURE URBANISTICHE

Le unità immobiliari oggetto di codesta procedura, come anticipato nell'atto di donazione, sono state oggetto di una prima domanda di condono ai sensi della L. 47\1985, di cui al n.68121 del 29.3.1986, la quale fu rettificata con la domanda n. 50820 del 12.07.1990 (All.9).

Di quest'ultima domanda, lo scrivente non ha rintracciato alcun elaborato planimetrico ma soltanto il frontespizio della domanda n.50820, dalla quale si evince che la superficie commerciale per la quale si richiese la sanatoria è di mq 163,96; ma anche che era priva di qualunque elaborato planimetrico e tantomeno di fotografie.

La suddetta superficie, ovviamente, non corrisponde a quella delle planimetrie catastali, in quanto, si presume che, per le unità immobiliari con destinazione C\2 e C\6, si considerava soltanto il 60% della superficie netta cioè la Consistenza. Invece, per la superficie di cui al sub.2 (C\1), si doveva considerare l'intera Consistenza, cioè 19 mq.

Pertanto le otto unità immobiliari subb.2-3-4-5-6-7-8-9 (All.3), ad esclusioni degli altri corpi edilizi(A-B-C-D-E cioè le verande e il capannone -E-)possono considerarsi, a parere dello scrivente, legittimati per i motivi di seguito spiegati.

L'Esperto, precisa, come già evidenziato, che non vi sono specifiche di elaborati depositati sul frontespizio della domanda, ma per calcolare oblazione e le superfici (163,97 mq) devono avere tenuto in considerazione delle planimetrie catastali. Pertanto, tentando la ricostruzione della calcolo, lo scrivente ha riscontrato che la superficie di  $[(59+15+30+15+18+7+92=)236-40\%= 141,60+19=]$  160 mq, è minore rispetto a quella per la quale è stata richiesta la sanatoria di 163,96 mq. Ciò potrebbe dipendere da un mero errore di calcolo, ma comunque è molto "vicina" a quella degli 8 cespiti.

Infatti al 12.7.1990, data trascritta sulla domanda di condono (in rettifica), tutte le unità immobiliari in parola erano





regolarmente censite ed accatastate, come si evince dalle visure e dalle planimetrie catastali che, infatti, richiamano la data di accatastamento del 2.3.1987 a firma del Geom. Casale Assunta, la quale contattata telefonicamente ha confermato di avere prodotto le planimetrie del caso all'Ufficio Condono, ma ovviamente trascorsi 33 anni, certamente non poteva dare ulteriori riferimenti e specifiche sulla superficie di cui alla sanatoria.

E ancora, si legge nel corpo della Domanda di condono che, gli immobili erano dotati di allaccio in fogna, luce elettrica e idrica e che erano stati costruiti tra il 2.9.1967 e il 29.1.1977 e ultimati nel 1976.

In conclusione, la Domanda dovrà essere perfezionata e comunque i costi di oblazione sono stati saldati, pertanto sarà sufficiente incaricare un tecnico di fiducia per definire il tutto, presentando all'Ufficio Condono Edilizio gli elaborati necessari per l'ottenimento della Concessione in sanatoria; operazione per la quale si quantifica una spesa di circa euro 2.500,00, da riconoscere al professionista abilitato. Inoltre si anticipa che, per detto perfezionamento, si dovranno attendere "tempi biblici" a causa della totale inefficienza, del suddetto Ufficio di Roma, nel lavorare le concessioni in sanatoria di cui si stimano almeno 3 anni per l'ottenimento del titolo.

Tuttavia, le unità immobiliari subb. 2-4-5-6 si potranno uniformare, al rilievo metrico eseguito dallo scrivente (stato dei luoghi), con una Scia edilizia, oppure dovranno essere ripristinate come da planimetria catastale, cioè prive dei vani porta che le hanno rese comunicanti; da cui le spese di ripristino per la chiusura pari a € 3.000,00.

Qualora, invece, si volessero legittimare i vani porta, si potrà presentare una Scia edilizia per fusione delle medesime unità immobiliari aventi lo stessa destinazione d'uso, di cui si stima un costo per il tecnico e le spese amministrative di circa € 3.500,00, detto accorpamento è comunque un suggerimento post vendita.



Invece, irrevocabilmente, si dovranno eseguire le demolizioni di tutti i corpi abusivi esterni (A-B-C-D-E) da cui il costo stimato di € 8.000,00 (comprese di onorario tecnico e spese amministrative).

Si precisa che in relazione ai corpi abusivi di cui alle lettere "A-B-C-D-E", cioè le verande, le tettoie e il capannone "E", non c'è alcuna possibilità di sanarli, in quanto oltre a creare aumenti di cubatura non vi è (almeno per il momento) alcuna procedura urbanistica che consente loro di legittimarli.

#### **-Tabella di sintesi-**

Domanda di Condono n. 50820 del 12.7.1990, in sostituzione e rettifica della n.68120 del 29.2.1986. Saldo bollettini oblazione lire 1.947.845.
Ubicazione Roma Via Busachi 42, piano terra. Unità Immobiliari-Foglio 1018- particella 651, subb.2-3-4-5-6-7-8-9.
Unità immobiliari legittimate subb. 2-3-4-5-6-7-8-9. Unità immobiliari NON legittimate corpi A-B-C-D-E
Superficie commerciale legittimata: C1 mq 23,70; C\2 mq; 163,96; C\6 mq 97,40.
Difformità urbanistiche rilevate: aperture di vani porta sulle murature portanti e nuovi tramezzi interni nei subb. 2-4-5-6.
Spese perfezionamento condono edilizio € 2.500,00
Spese per demolizioni corpi A-B-C-D-E € 8.000,00.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Per l'elenco delle formalità, si consulti per maggiore completezza la relazione notarile agli atti, ai sensi della Legge 302-1998, a firma del notaio in Roma Dott. Trotta Antonio nella quale si evince che, preso in esame il



ventennio, alla data del 2-11-2017, si rilevano le seguenti formalità:

- **Iscrizione n.57026\15468** del 26.6.2001 contro \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in favore del Servizio Tributi concessioni Roma Sorte capitale lire 5.474.392 -ipoteca lire 10.948.784.Immobile in Roma Via Busachi 42 fgl.1018 part.651, sub.9;
- **Iscrizione n.137225-35473** del 26.7.2007 nascente dal mutuo fondiario in favore della Banca credito Cooperativo contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per 2\5 nuda proprietà, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per 1\5 nuda proprietà. Debitori non datori di ipoteca \*\*\*\*\* MUTUO DI € 500.000,00, durata 20 anni ipoteca di € 1.000.000,00, su immobili in Roma Via Busachi 42 fgl.1018, part.652 subb.2-9; e part. 651, subb.2-3-4-5-6-7-8-9; part.652, subb.3-4;  
N.B. a margine di detta iscrizione risulta scrittura privata con sottoscrizione autenticata di annotamento di restrizione di beni (nn.89565-10092 del 17.9.2013) con il quale vengono esclusi dall'ipoteca gli immobili di cui al fgl.1018, part.651, subb.4-5-6-7-8-9.
- **Iscrizione n. 83571-17492** del 4.7.2008 nascente dall'atto di mutuo a favore della Banca Credito Operativo contro \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in regime di comunione legale, sull'immobile in Roma Via Basciano 20, fgl.669, part.3875, subb.7-25;
- **Trascrizione n.55986-30407** del 24.4.2009 nascente da domanda per divisione giudiziale, rep.7369 del 3.4.2009 di tribunale di Roma, a favore di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* su immobile in Roma Via Montevago 28 fgl.1035, part.308, sub.4;
- **Iscrizione n.9483-1052** del 26.01.2012 nascente da ipoteca a garanzia credito del 24.1.2012 rep.33542-15167, in favore della Banca credito Cooperativo contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per 2\5, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per 1\5, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per 1\5, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* . Debitori non datori di ipoteca. \*\*\*\*\*  
\*\*\* Capitale di €170.000,00 durata anni 2 ipoteca € 340.000,00 su immobili in Roma Via Busachi 42 fgl.1018,



part.652 subb. 2-9; e part. 651, subb.2-3-4-5-6-7-8-9;  
part.652, subb.3-4;

N.B. a margine di detta iscrizione risulta scrittura privata con sottoscrizione autenticata di annotamento di restrizione di beni (nn.89564-10091 del 17.9.2013) con il quale vengono esclusi dall'ipoteca gli immobili di cui al fgl.1018, part.651, subb.4-5-6-7-8-9.

- **Iscrizione n.49459-8876** del 3.5.2017 nascente dal decreto ingiuntivo del 10.8.2016 rep.18447 di Tribunale di Roma, a favore di Unicredit spa contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* . Sorte capitale di € 269.128,36 ipoteca di € 450.000,00, su in oggetto della procedura.
- **Trascrizione n.110309-75173** del 27.9.2017 nascente dall'atto di pignoramento n.40874\2017 del 19.7.2017 di Tribunale di Roma a favore di Unicredit spa contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la somma di € 274.970,10.

Dall'atto di pignoramento si evince che \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* detengono, dell'intero, 1\5 ciascuno, mentre \*\*\*\*\* 2\5 dell'intero, da cui:

$1\5 + 1\5 + 1\5 + 2\5 = 5:5 = 1$ , cioè a costituire l'intera proprietà delle unità immobiliari trattate in codesta relazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati e in uso dagli esecutati e come trascritto dal Custode Giudiziario Dott. Gabriele Felici che ha redatto il verbale di sopralluogo in data 27 gennaio 2019, giorno in cui lo scrivente ha eseguito i rilievi metrici e fotografici oggetto di codesto elaborato peritale.



## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Ai fini della normativa nazionale e regionale modificata dal 1 ottobre 2015 con il nuovo D.M. 26.06.2015, relativa al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che gli immobili in parola non sono stati certificati in quanto trattasi di capannoni e depositi e inoltre l'unico avente destinazione d'uso ad ufficio (sub 2) è privo di impianto termico e sotto i 50 mq.

## **QUOTAZIONE IMMOBILIARE**

Considerato i dati e le risultanze ottenute:

- dall'esame degli atti;
  - dai documenti assunti presso il catasto;
  - dalle informazioni assunte presso la municipalità;
  - dalle investigazioni sul sito della consistenza e dello stato di conservazione dei luoghi;
  - dall'analisi dell'area urbana sulla quale ricadano i cespiti con particolare riguardo alle infrastrutture del terziario e del trasporto pubblico;
  - dalle informazioni sugli attuali valori e sulle tendenze del mercato assunte presso agenzie immobiliari e pubblicazioni specializzate;
  - dalla comparazione con immobili simili nella stessa zona, per caratteristiche tipologiche e posizione, a quelle in cui ricadano le unità immobiliare in oggetto;
  - dalla verifica della stima eseguita a calcolo con procedimenti usuali dell'estimo urbano (metodo sintetico);
- si procederà ad una valutazione a metro quadro commerciale.

Per le quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate, i prezzi al mq commerciale, in zona, per la tipologia di negozi e capannoni non ci sono rilevamenti, si potrebbe pertanto considerare il valore minimo di Euro 1.200,00 €/mq, estrapolato dalla tipologia ville e villini.

La quotazione del Borsino Immobiliare, sono invece più puntuali e nella sezione uffici\negozi, prevede il valore medio di € 1.235,37 €/mq.



Mentre per i locali adibiti a magazzino e depositi il valore medio è di 650,38 €/mq; per i capannoni il valore medio è di 531,97 €/mq. **(All.10)**.

Tenuto conto di quanto sopra descritto, si ritiene congruo determinare:

€ 650,38 x 164,97 mq = 107.293,18 (subb.3-4-5-6-7-8 depositi);

€ 1.235,37 x 23,70 mq = 29.278,26 (sub.2 negozio);

€ 531,97 x 97,40 mq = 51.813,87 (sub.9 capannone).

**Pertanto si determinerà un probabile prezzo di mercato di Euro**

(107.293,18+29.278,26+51.813,87=)€ 188.385,31 da cui defalcare euro 2.500,00(perfezionamento condono); € 8.000,00 (rimozione corpi abusivi); € 3.000,00 ripristino vani porta oppure Scia per legittimare lo stato dei luoghi € 3.500,00.

Si avrà (188.385,31-3.000-2.500-8.000=)174.885,31 meno il 10%, come di prassi per vizi occulti; da cui il prezzo finale, di EURO 157.396,77.

Da codesto importo strettamente collegato alle unità immobiliari dovrà essere considerata anche l'area del lotto (1.140 mq), benchè dovranno essere stabilite le specifiche servitù di passaggio, ma che comunque determina un valore unitario di circa 26,00€/mq che si attesta in almeno **euro 30.000,00**, valore che dovrà essere sommato a quello delle unità immobiliari (157.396,77 +30.000,00=), **da cui il valore complessivo di Euro 187.396,77.**

Considerate le caratteristiche morfologiche del cespite si consiglia la vendita in unico lotto.

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Roma, 5 Gennaio 2021



ROMA - Via BUSACHI 42 -Piano Terra-							
Fgl 1018	Part. 651	Sub. 2	Categoria C\1	Sup. catastale mq 23	Consistenza 19 mq	Rendita 723,19	Stima Euro 29.278,26
Fgl 1018	Part. 651	Sub. 3	Categoria C\2	Sup. catastale mq 68	Consistenza 59 mq	Rendita 204,16	Stima Euro  Stima Euro 107.293,18
Fgl 1018	Part. 651	Sub. 4	Categoria C\2	Sup. catastale mq 20	Consistenza 15 mq	Rendita 70,50	
Fgl 1018	Part. 651	Sub. 5	Categoria C\2	Sup. catastale mq 34	Consistenza 30 mq	Rendita 120,85	
Fgl 1018	Part. 651	Sub. 6	Categoria C\2	Sup. catastale mq 17	Consistenza 15 mq	Rendita 70,50	
Fgl 1018	Part. 651	Sub. 7	Categoria C\2	Sup. catastale 22 mq	Consistenza 18 mq	Rendita 52,99	
Fgl 1018	Part. 651	Sub. 8	Categoria C\2	Sup. catastale 10 mq	Consistenza 7 mq	Rendita 32,90	
Fgl 1018	Part. 651	Sub. 9	Categoria C\2	Sup. catastale 92 mq	Consistenza 92 mq	Rendita 370,61	Stima Euro 51.813,87
Corte interna della quale dovranno essere definite le servitù di passaggio in quanto vi sono altri immobili non oggetto della procedura Stoma Euro 30.000,00							
<b><u>Probabile prezzo di mercato complessivo</u></b>							
<b><u>€ 187.396,77.</u></b>							



## INDICE

La presente relazione si compone di n°15 pagine dattiloscritte su un solo lato e dei seguenti n.10 Allegati:

- All.1:** Localizzazione
- All.1\A:** Sovrapposizione foto aerea e Foglio Mappale
- All.2:** Foto determinazione subalterni e “corpi” A-B-C-D-E
- All. 2\A:** foto aerea subb.2-3-4-5-6-7-8-9 campiti in azzurro e corpi abusivi non censiti campiti in rosso
- All. 2\B:** da foto 1 a foto 38
- All.3:** Visure storico catastali, Planimetrie catastali
- All.4:** Rilievo metrico
- All.5:** Computo Superficie Commerciale
- All.6:** Foglio di mappa lotto 651
- All.6\A:** Visura storico della particella 651 al catasto terreni
- All.7:** Estratto del Piano Regolatore generale di Roma
- All.8:** Atto di Donazione
- All.9:** Domanda Condono Edilizio
- All.9\A:** Elaborato grafico riassuntivo dei manufatti oggetto della domanda di Condono Edilizio
- All.10:** Quotazioni immobiliari Agenzia dell'Entrate- Borsino Immobiliare





