
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 1244/2022 del R.G.E.
promossa da

BANCO BPM S.p.A.

Codice fiscale: 09722490969

Piazza Filippo Meda n. 4

20121 - Milano (MI)

contro

Codice fiscale:

Creditore intervenuto

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

P. IVA 13756881002

con sede in Roma, Via G. Grezar, 14 – 00142

PEC laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 2	23
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	26
Precisazioni	27
Patti	27
Stato conservativo	28
Parti Comuni	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Stato di occupazione	32



Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali	44
Stima / Formazione lotti.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	48
LIMITI DELL'INCARICO.....	52
Riepilogo bando d'asta.....	54
Lotto 1	54
Lotto 2	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1244/2022 del R.G.E.	57
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 132.700,00	57
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 153.000,00	57
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	59
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via San Giorgio Morgeto n. 141-143-145, interno S, piano T	59
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via San Giorgio Morgeto n. 147, interno B, piano T.....	60



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com; eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it; info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2024 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 Cinquefrondi 135 -137-139 interno S, piano T - Via San Giorgio Morgeto n. 141-143-145, (Coord. Geografiche: E: 28.00069 N: 45.03522:)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via San Giorgio Morgeto n. 147, interno B, piano T (Coord. Geografiche: E: 28.00069 N: 45.03522:)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- DESCRIZIONE

L'accesso al locale, che sviluppa una superficie commerciale di mq 142,00, attualmente avviene da Via Cinquefrondi, civico n. 137, ma può fruire di un ulteriore ingresso su Via San Giorgio Morgeto civico 145, si entra nell'ampio vano che ha forma di L, all'interno la partizione della superficie è data unicamente da librerie che arredano l'ampio vano, il negozio fruisce di due bagni entrambi con annessi ripostigli.

[illegible]

Il bene pignorato è stato realizzato su 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 notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 11888/5660 del 26 marzo 1992, trascritta a Roma il 31/03/1993 formalità al n. 19266.

Stante la natura strumentale del bene il trasferimento potrebbe essere soggetto a I.V.A.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:

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

- .
(Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare distinta dalla lettera S, confina con passaggio pedonale per tre lati, vano ascensore, vano scala F, appartamento interno 2 della scala G, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	107,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	3,00 m	T
Bagno con antibagno 1	6,90 mq	7,60 mq	1	7,60 mq	3,00 m	T
Ripostiglio 1	3,30 mq	3,90 mq	1	3,90 mq	3,00 m	T



Bagno con antibagno 2	6,00 mq	6,70 mq	1	6,70 mq	3,00 m	T
Ripostiglio 2	6,10 mq	6,80 mq	1	6,80 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				142,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/1996 al 19/04/1999	proprietà superficiaria 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 838, Sub. 19, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 140 mq Rendita € 5.328,75 Piano T
Dal 19/04/1999 al 16/05/2007	proprietà superficiaria 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 838, Sub. 19, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 140 mq Rendita € 5.328,75 Piano T
Dal 16/05/2007 al 18/05/2017	proprietà superficiaria 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 838, Sub. 19, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 140 mq Rendita € 5.328,75 Piano T
Dal 18/05/2017 al 09/07/2019		Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 838, Sub. 19, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 140 mq Rendita € 5.328,75 Piano T
Dal 09/07/2019 al 27/12/2022		Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 838, Sub. 19, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 140 mq Rendita € 5.328,75 Piano T
Dal 27/12/2022 al 10/07/2025		Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 838, Sub. 19, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 140 mq Rendita € 5.328,75 Piano T



Si precisa che la , sede in , società oggetto della presente esecuzione immobiliare, in data 27/12/2022 è stata incorporata alla , con sede in , mediante atto di Fusione per incorporazione, atto a rogito notaio Mariangela PASQUINI con sede in Roma, repertorio , trascritto a Roma 1 in data 03/01/2023 formalità n. 594 (cfr. allegato n. 10).

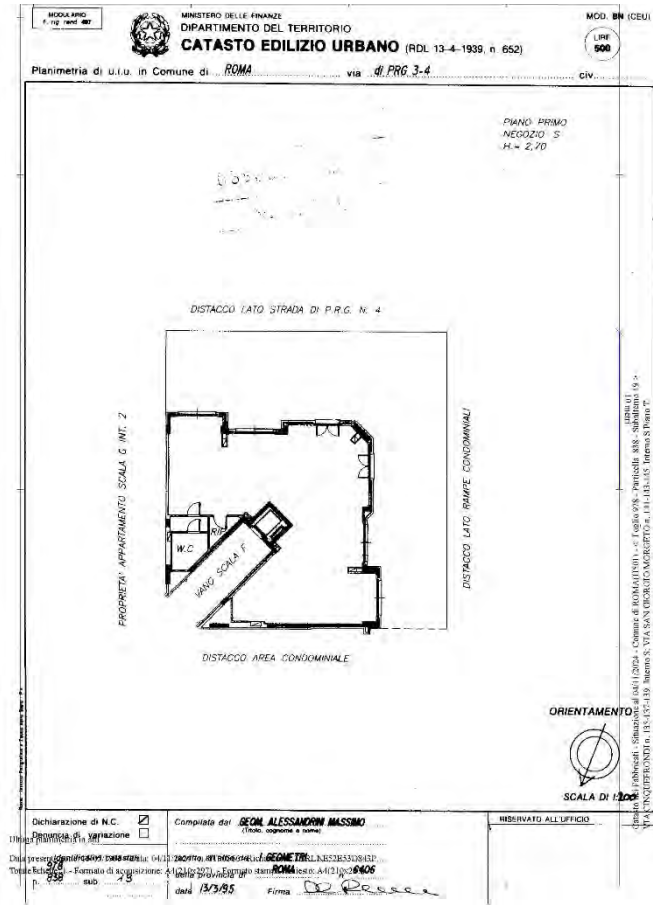
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	978	838	19	6	C1	10		140 mq	5328,75 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, di seguito inserita, non corrisponde allo stato dei luoghi a seguito di modifiche interne e la creazione di un bagno con ripostiglio, opere non assentite da atti amministrativi, per una dettagliata descrizione confronta quanto scritto nel capitolo "Regolarità Edilizia".

Planimetria catastale datata 15/05/1995 del locale al piano terra interno S sub 19



PRECISAZIONI

Il bene pignorato è stato realizzato su 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 notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 11888/5660 del 26 marzo 1992, trascritta a Roma il 31/03/1993 formalità al n. 19266.

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. È comunque da annotare che gli immobili NON RESIDENZIALI non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi", così come riscontrabile nella convenzione a rogito notaio Giovanni Ungari Trasatti sopracitata.

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

PATTI

Di seguito si riportano alcuni articoli della convenzione a rogito notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 11888/5660 del 26 marzo 1992, trascritta a Roma il 31/03/1993 formalità al n. 19266.

La Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971, per la concessione in diritto di superficie in Roma, nel Piano di Zona "Comparto "M", dal Comune di Roma a favore delle", con deliberazione di Giunta Municipale n 5662 del 17 settembre 1990, a rogito notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 11888/5660 del 26 marzo 1992, assegna in diritto di superficie alle tre cooperative citate:

area edificabile della superficie complessiva di mq 5.120 (metri quadrati cinquemilacentventi) circa, costituenti l'intero comparo "M" per la quale è prevista la realizzazione di una cubatura residenziale effettiva di metri cubi 23.200 e di una cubatura non residenziale di metri cubi 4.700, confinante con nuove vie di Piano di zona per tre lati, e comparto "O" per l'altro lato, salvo altri, come risulta perimetrato in rosso nella planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera "D" e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione C, al foglio 978, particelle frazionate [...]

Articolo 2 -DURATA, CONTENUTO, ESERCIZIO DELLA CONCESSIONE.

La concessione viene effettuata per la durata di anni 99(novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa, presentata almeno un anno prima della scadenza.

Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

-alla realizzazione di abitazione e degli altri locali accessori, comprese le eventuali cubature non residenziali previste dal piano planivolumetrico per il lotto assegnato;

-al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza; in favore del concessionario nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.

Il Comune di Roma potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione, oggetto del presente atto, in particolare qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità, ovvero esigenze connesse con la ristrutturazione urbanistica dell'area che con il presente atto viene concessa in diritto di superficie. [...]

Art. 3 -CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE



Il corrispettivo della concessione, tenuto conto di quanto riportato nella deliberazione di Giunta Municipale n. 5662 del 12 settembre 1990 e di quanto specificato in premessa per quanto relativo al costo dell'area a seguito dell'intervenuta cessione gratuita dell'area stessa da parte dei medesimi concessionari viene determinato [...] come segue per ciascun concessionario a titolo di contributo per le opere di urbanizzazione:

1) per la " " in lire 884.874.480

(ottocentoottantaquattromilioniottocentosettantaquattromilquattrocentottanta),

2) per la "" in lire 252.817.200

(duecentocinquantaquemilioniottocentodiciassettemiladuecento),

3) per la "" in lire 252.785.920

(duecentocinquantaquemilioniottocentocinquemilanovecentoventi),

con pagamento da effettuarsi in un'unica soluzione prima del rilascio della relativa concessione edilizia.

Poiché i concessionari sono tenuti al versamento del contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le stesse verranno eseguite direttamente dal Comune di Roma, in base ai tempi di realizzazione del piano.

Resta la facoltà del Comune di affidare al concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle quote di urbanizzazione e salvo eventuali conguagli.

Art. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Nel caso previsto dall'articolo 3 ultimo comma, con successivo atto saranno determinate le opere di urbanizzazione, le modalità e i tempi di esecuzione delle medesime, nonché, in caso di eventuale necessità di conguaglio, le modalità di pagamento.

articoli da 5 a 18 omessi.

(Cfr. convenzione in allegato n. 8)

Si rende noto che le unità immobiliari non residenziali realizzate per il comparto "M" e concesse in regime di proprietà superficiaria non sono soggette al vincolo del prezzo massimo di cessione, pertanto in sede di vendita non sarà necessario richiedere l'affrancazione dal prezzo massimo di cessione.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio è in normale stato d'uso, non è utilizzato, è allacciato alla rete elettrica ma privo di illuminazione in quanto il contatore è stato distaccato.

PARTI COMUNI

Il regolamento di Condominio depositato in atti del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, con verbale del 5 marzo 1998 rep. n. 23769/11549, trascritto a Roma in data 10/04/1998 al n. 13715 di formalità cita all'articolo 3, come di seguito, le parti comuni: sono oggetto di proprietà comune indivisibile ed inalienabile di tutti i condomini le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso, ed in particolare:

-l'area su cui sorge il fabbricato, compresa quella ad esso pertinente sino al limite di confini con le altre proprietà circostanti;

-le fondazioni ed i muri maestri;

-i lastrici solari, i lavatoi, le scale d'accesso ai piani, gli androni limitatamente alle unità da questi servite, giardini all'interno della corte;

-gli spazi nel seminterrato non assegnati ai singoli condomini;

- la rete fognaria degli scarichi pluviali e di quelli dei servizi igienici sino al punto di diramazione ai singoli appartamenti;

-gli impianti di illuminazione dei locali comuni, compresi i vani scala, gli androni, gli spazi di manovra, le rampe e tutti gli altri spazi condominiali;

- le reti di distribuzione del gas sino al punto di diramazione alle singole unità immobiliari;

- gli impianti citofonici sino al punto di diramazione ai singoli appartamenti e per ogni singola scala;



- gli impianti idrici per l'approvvigionamento e sollevamento dell'acqua sino alla diramazione ai singoli contatori.

Tutte le proprietà comuni sono segnate in giallo nelle planimetrie che allegato con la lettera "A" formano parte integrante del presente regolamento. Si annota che l'amministrazione del condominio non ha inviato alla scrivente alcuna planimetria. (Cfr. regolamento di condominio in allegato n. 16)

Si segnala infine che l'articolo 8 del Regolamento di condominio "Locali con destinazioni NON RESIDENZIALI" attesta che per i locali diversi dalla destinazione residenziale, è consentita qualsiasi attività, commerciale, pubblica e privata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche svolte presso la conservatoria immobiliare e presso l'archivio edilizio di Roma non risultano evidenze relative alla costituzione di servitù, censo livelli o usi civici gravanti l'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il negozio è al piano terra di un complesso edilizio a corte, avente destinazione mista (residenziale e non residenziale), costituito da 10 corpi scala e da un numero variabile di piani da tre a quattro, oltre il piano terra e l'interrato, le zone interrate sono costituite dalle cantine, dalle autorimesse e dai negozi, mentre le coperture sono parzialmente a tetto, in parte praticabili e nelle aree utilizzabili sono localizzati i lavatoi e gli stenditoi condominiali.

L'edificio è costruito con struttura di pilastri e travi in cemento armato, solai in laterizio,

la tamponatura esterna è realizzata con muratura a cassetta con mattoni multiferi,

le tamponature interne sono in laterizi,

i bagni interni ai negozi, privi di finestre, sono dotati di estrattori centralizzati, i rivestimenti sono in ceramica di media qualità. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico.

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

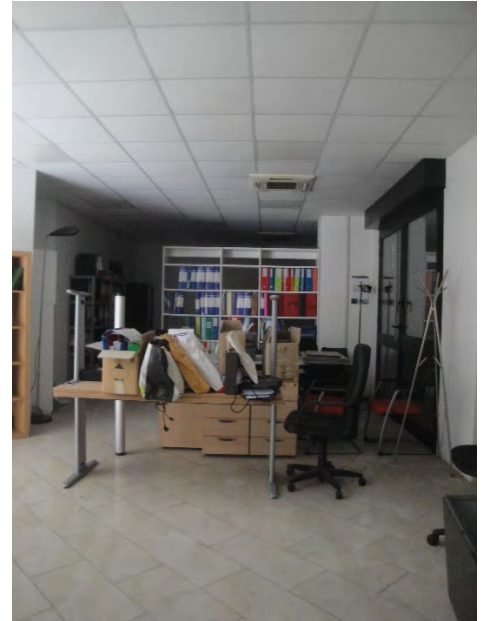
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile; i pavimenti del negozio sono in gres chiaro di dimensioni cm 60x30, nei bagni sono posate piastrelle di ceramica formato cm 33x33; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro di sicurezza, con chiusura esterna con serrande metalliche; non vi sono affacci verso la corte condominiale.

Il soffitto ha altezza di metri tre, ma è posato un controsoffitto in pannelli prefabbricati posto ad altezza di m. 2,76.

Il locale è dotato d'impianto di climatizzazione invernale e d'impianto elettrico tuttavia attualmente non funzionanti poiché la fornitura elettrica è distaccata.

Fotografie del negozio in Via Cinquefrondi civici 135-137-139 Interno S Piano Terra- Viste esterne e interni





STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1999 al 16/05/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI Giovanni notaio in Roma	19/04/1999	26002	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/04/1999	31102	19568
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2007 al 18/05/2017		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA PIETRO	16/05/2007	106843	37075
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/05/2007	99586	35362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2017 al 09/07/2019		Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA Pietro notaio in Roma	18/05/2017	119976	46279
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/05/2017	59088	39544
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 09/07/2019 al 27/12/2022		Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA Pietro notaio in Roma	09/07/2019	122516	47888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/07/2019	84482	59000
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2022 al 10/07/2025		Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PASQUINI Mariangela notaio con sede Roma	27/12/2022	4598	3062
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/01/2023	781	594
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Relativamente agli atti di provenienza (vedi allegati n. 7 -8 -10) si annota che l'atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 19/04/1999 Rep. 26002/12657 formalità 19568/1999 col quale la Società vende alla le unità immobiliari al piano terra dell'edificio "F" distinte dall'interno S, e dall'interno B, precisa che: "è compresa inoltre nella vendita la quota parte spettante - in base alla tabella millesimale particolare come sopra allegata - sulle aree antistanti dette unità (percorsi pedonale e passaggi) che sono di proprietà esclusiva dei relativi negozi su di esse prospicienti e quindi non condominiale, e quali risultano graficamente riprodotte e segnate con retino romboidale nella indicata planimetria già allegata a quest'atto sotto la lettera "A", oltre gli spazi, parti, impianti, servizi, pertinenze, accessioni, annessi e simili, comuni e/o condominiali relativi a detta parte non residenziale."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca concessione amministrativa/ Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 16/11/2016
Reg. gen. 128429 - Reg. part. 22766
Quota: 1/1 piena proprietà superficiaria
Importo: € 336.612,26
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro ora a carico della procedura
Capitale: € 168.306,13
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.
Data: 11/11/2016
N° repertorio: 7564
N° raccolta: 9716
- **Ipoteca concessione amministrativa/ Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 06/09/2019
Reg. gen. 106470 - Reg. part. 19636
Quota: 1/1 piena proprietà superficiaria
Importo: € 4.638.851,94
A favore di Agenzia delle entrate-Riscossione
Contro ora
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.319.425,97
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 05/09/2019
N° repertorio: 15571
N° raccolta: 9719
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 18/09/2020
Reg. gen. 91000 - Reg. part. 16285
Quota: 1/1 piena proprietà superficiaria
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCO BPM S.p.A.
Contro ora
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.146.337,57
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 08/04/2020
N° repertorio: 4339

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare. Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/11/2022
Reg. gen. 149159 - Reg. part. 105527
Quota: 1/1 piena proprietà superficiaria
A favore di BANCO BPM S.p.A.



Contro ora Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 978, con il numero di particella 838, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Latitudine: 41,79 - Longitudine: 12,477 località Osteria del Curato PEEP 31 - L.18 aprile 1962 n.167

COMPONENTE: sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44, Art.45, Art.48.



PEEP L.18 aprile 1962 n.167 CODICE: 31

DENOMINAZIONE: TIPO PEEP: 31

2. Carta della qualità: nessuna prescrizione

3. Rete ecologica: nessuna prescrizione

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nella: PTPR TAVOLA A 24_374 Sistemi e Ambiti del Paesaggio: Sistema del paesaggio insediativo -paesaggio degli insediamenti urbani.



particolare nel rapporto dell'ufficio tecnico, datato 24/09/91, si legge "che il progetto prevede la realizzazione di un edificio misto a corte da costruirsi nel P.d.Z. 31. L'edificio "M" si compone di un piano interrato destinato a garage; un piano seminterrato destinato parte ad autorimessa, parte a cantine di negozi e parte a negozi; un piano terra parte ad abitazioni, parte negozi e parte cantina di negozi; di tre piani in elevazione destinati alle residenze. La copertura è prevista a tetto e da questo eccedono i volumi tecnici. Si osserva che le cantine di negozio sono molto ampie e si precisa che le N.T.A. del Piano di Zona 31 consentono al piano terra le cantine fuori volume. Occorre sia prodotto, calcolo del volume nel quale sia evidenziata la cubatura progettata e assegnata ad ogni singola cooperativa. Il progetto per la parte residenziale, è finanziato con la legge 497/78 e rispetta gli articoli 16 e 43 di detta legge. Al fascicolo è allegato il rescritto urbanistico della Ripartizione 16.ma prot. 1958/91 (prot. 11780/91 della Rip.ne 15.ma) il quale deve essere considerato parte integrante della presente relazione. Occorre siano assunti tutti gli atti d'obbligo di rito ed il nulla osta dell'Ufficiale Sanitario. Occorre che i bagni dei negozi siano dotati di antibagno e che i bagni stessi siano fruibili dagli handicappati. E' allegata dichiarazione del progettista relativa alla Legge 13/81.

La summenzionata relazione è datata 24/09/91, in data 15/10/91 nel fascicolo edilizio si rintraccia un ulteriore rapporto del tecnico responsabile, che attesta:

in data 03/10/91 con protocollo 56500/91 gli interessati hanno prodotto N.T. (nuovi tipi) nei quali il calcolo del volume è ripartito per singola cooperativa.

Infine dopo un lungo iter amministrativo, in data 19/11/92, si legge [...] visto:

- parere favorevole della Commissione Edilizia del 14/10/92;
- N.O. della USL/RM4 del 27/10/92 prot. 704903/92 le cui condizioni occorre siano inserite in Concessione;
- i nuovi tipi prot. 51383/92 prodotti dagli interessati (grafico riguardante gli ascensori al piano garage);
- la nota prot. 11815/92 della Rip.ne XVI che proroga per i finanziamenti L 457/78 il termine per l'inizio dei lavori sino alla data del 20 gennaio 1993 ed il N.O. da parte della Rip.ne XVI protocollo 10472/92 (prot. 58598/92 Rip. XV) le cui condizioni occorre siano fatte rispettare a cura di codesta Divisione Amministrativa;
- occorre inserire in Concessione che l'interessato, prima dell'inizio dei lavori, acquisisca dalla XVI Ripartizione il verbale di linee e quote;
- alle condizioni dell'O.d.S 9 e 9 bis/78 (VV.FF);
- alle condizioni dell'O.d.S. 32 del 1970 (L-373/76);
- visto, inoltre, la comunicazione della Circostrizione prot. 20695/92 (prot. 58613/92 Rip.ne XV^) la quale indica che i lavori non sono iniziati.

Il lotto non rientra tra quelli interessati dalla variante di salvaguardia D.C. 279/91.

Occorre siano assunti tutti gli atti d'obbligo di rito.

Tutto ciò premesso, visto il parere favorevole della commissione edilizia del 14/10/1992, visto il N.O. Sanitario del 14/10/1992, visto il N.O. della Rip.ne XVI Prot. 10472/92, acquisiti gli atti d'obbligo di rito e relativi al vincolo del lotto, parcheggio condominiale e privato, verde e giardino pensile, destinazione d'uso intero edificio atto notaio Di Ciommo trascritto a Roma in data 01/12/1992 formalità n. 48573 (cfr. allegato n. 11), viste le quietanze relative alla corresponsione degli oneri per l'acquisizione del diritto di superficie, in data 15 gennaio 1993 il progetto viene approvato e viene rilasciata la concessione edilizia n 39/C a nome delle tre Cooperative edilizie (cfr. allegati n. 12 e n. 13).

Riguardo al certificato di abitabilità la scrivente non ha rintracciato nel fascicolo di progetto alcuna documentazione attestante la richiesta o il rilascio del documento suddetto, neppure dalla ricerca effettuata negli archivi digitali del Comune di Roma si è rintracciato il documento: dietro richiesta della scrivente l'amministrazione del Condominio ha inviato documentazione dalla quale sembra che la domanda sia stata presentata ma non vi è prova del rilascio. Infine consultato presso la Conservatoria di Roma 1 l'atto di vendita a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 19/04/1999 Rep. 26002/12657, formalità 19568/1999, col quale la Società vende alla . le unità immobiliari oggetto della presente stima, si legge [...] per esse porzioni non è stata rilasciata la licenza di agibilità/occupabilità, ma comunque ciascuna venditrice dichiara e garantisce che il fabbricato di cui trattasi ha tutti i requisiti tecnici costruttivi idonei all'ottenimento di detta certificazione [...]. Allo stato attuale secondo quanto predetto la scrivente ritiene il bene ancora privo dell'agibilità.

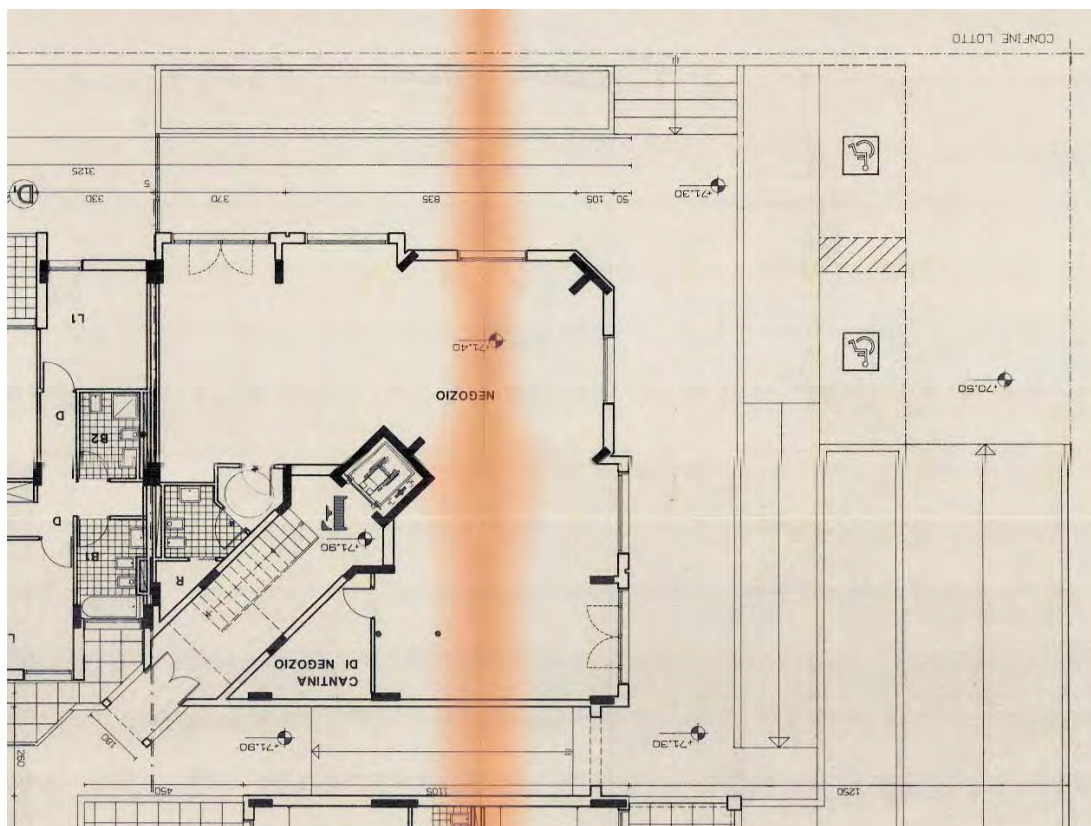
Ai fini del rilascio della concessione edilizia è stato trascritto atto d'obbligo edilizio a rogito Notaio Di Ciommo



Michele Rep. 112.332/20638 del 30/11/1992 (cfr. allegato n. 11), col quale le società Società Cooperativa sede, Società Cooperativa sede Società Cooperativa sede si sono impegnate a:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il terreno di mq. 5.120 di proprietà delle predette cooperative alla progettata costruzione [...],
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio come riportato nella planimetria [...]
- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 2.433 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio ed una superficie di mq. 1.036 a parcheggio privato al servizio dei negozi ed uffici assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati, a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm come risulta da planimetria allegata [...]

Planimetria secondo il progetto approvato dell'unità immobiliare al piano terra del fabbricato F, distinta dall'interno S Via Cinquefrondi 135-137-139, angolo Via San Giorgio Morgeto



Dall'esame della documentazione ottenuta, dallo studio del progetto e del rilievo eseguito in data 07/11/2024, accertato che non sono state chieste varianti al progetto approvato, che non sono state presentate pratiche edilizie DIA o CILA, per variazioni interne, presso il Municipio VII (ex Mun. X)-vedi accesso agli atti rep. 10122 prot. CI/2025/156275 e risposta negativa del Municipio VII in allegato n. 15- la scrivente conclude che: il progetto approvato, non corrisponde alla planimetria catastale e allo stato dei luoghi, sono infatti evidenti alcune modifiche dei prospetti dove due porzioni di facciata, che dovrebbero essere "in linea", sono "rientranti"; le variazioni interne riguardano il bagno disabili ed il retrostante ripostiglio, modificati rispetto al progetto, così come la cantina del negozio è stata in parte modificata, variando la superficie, con ampliamento, per la realizzazione di un secondo bagno con antibagno e ripostiglio (ex cantina di negozio).

Nelle planimetrie di seguito inserite e messe a confronto, si evidenziano le variazioni sopra descritte ma si deve annotare che le difformità riscontrate non comportano la variazione del volume e della superficie assentite.

Per quanto attiene i costi dovuti alle pratiche edilizie, da attuare per ricondurre il bene alla regolarità edilizia e

amministrativa, si ritiene che per la variazione dei prospetti sia da presentare una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Lavori) in sanatoria, nella quale si potranno denunciare anche le variazioni interne, relative alla modifiche attuate nel bagno per disabili e nella cantina di negozio, si precisa che il bagno per disabili, da realizzare obbligatoriamente, dovrà rispondere alle norme previste dalla della Legge 13/1989 e successive modifiche.

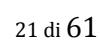
Gli oneri relativi alle suddette pratiche si computano come di seguito:

- presentazione di pratica amministrativa, SCIA in sanatoria presso il Municipio VII con motivazione variazione dei prospetti e modifiche interne, euro 1.502,00 oltre al costo dell'oblazione che la scrivente calcola presuntivamente in euro 3.000,00;
 - oneri dovuti al tecnico professionista, incaricato per la redazione del progetto da presentare e la collazione dei documenti da allegare, euro 2.500,00 comprensivi di Cassa professionale e IVA.
 - Oneri per eventuali opere edilizie euro 1.500,00,
 - Oneri dovuti per la presentazione di Docfa della planimetria catastale da aggiornare, euro 1.000,00.
- Totale spese euro 9.500,00 (approssimato per difetto).

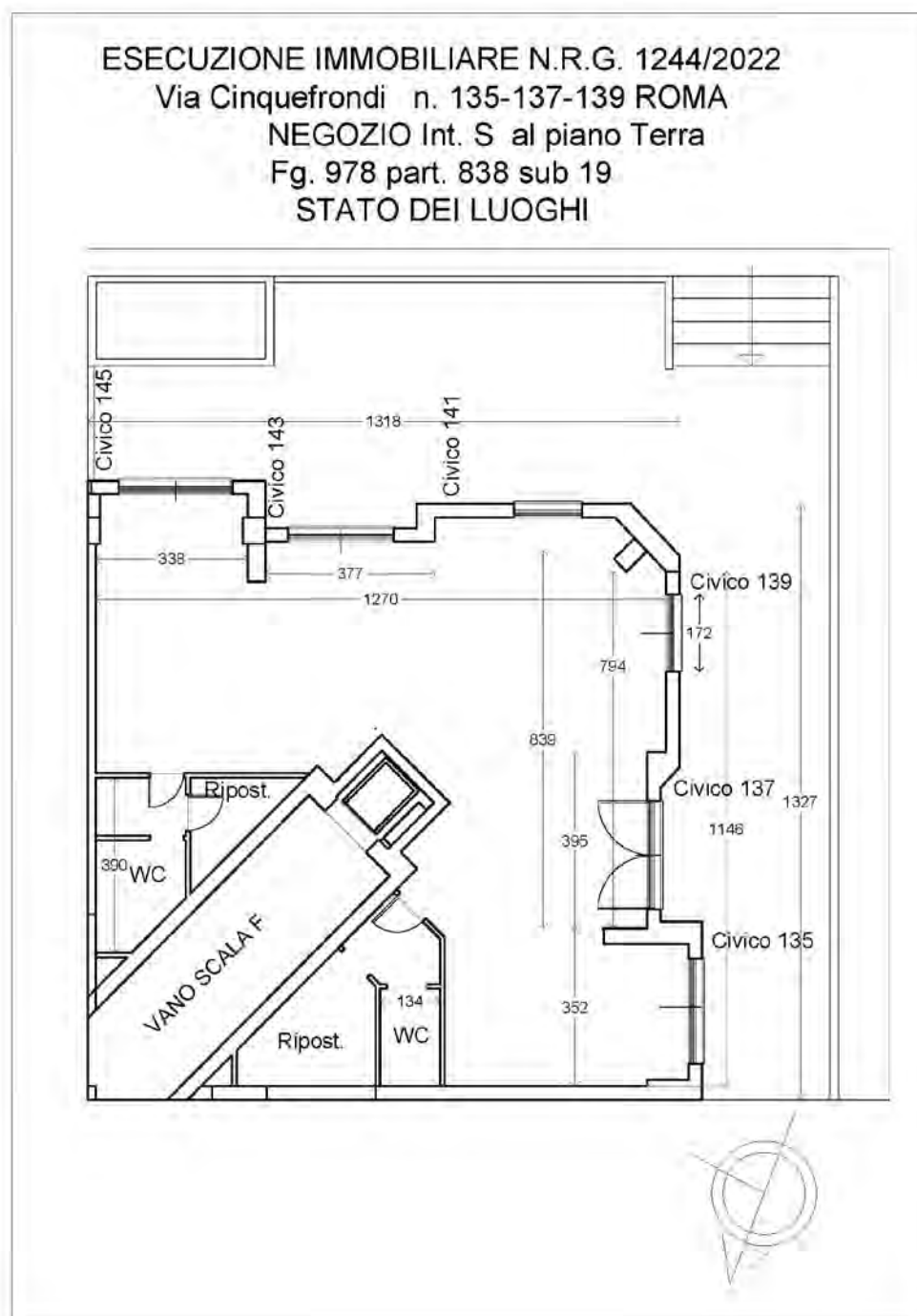
Unità immobiliare interno S piano terra Via Cinquefrondi civici 135-137-139, angolo con Via San Giorgio Morgeto civici 141-143-145, sovrapposizione del rilievo (contorno rosso) alla planimetria catastale

MODULARIO F. rig. 4887	MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ROMA</u> via <u>di PRG 3-4</u> civ.		
<p>PIANO PRIMO NEGOZIO S H. = 2,70</p> <p>ESECUZIONE IMMOBILIARE 1244/2022 VIA Cinquefrondi 139 angolo Via San Giorgio Morgeto 141 int. S Piano terra Sovrapposizione del rilievo alla planimetria catastale</p> <p>DISTACCO LATO STRADA DI P.R.G. N. 4</p> <p>PROPRIETA' APPARTAMENTO SCALA G INT. 2</p> <p>VANO SCALA F</p> <p>W.C.</p> <p>Ripost.</p> <p>W.C.</p> <p>DISTACCO LATO RAMPE CONDOMINIALI</p> <p>DISTACCO AREA CONDOMINIALE</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI 1:200</p>		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in data: 04/11/2024	Compilata dal <u>GEOM. ALESSANDRI MASSIMO</u> (Titolo, cognome e nome) Data presentazione: 04/11/2024 Totale fogli: 27 Formato di acquisizione: A4(210x297) della provincia di <u>ROMA</u> data <u>13/3/95</u> Firma <u>[Firma]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO Chiuso Via Cinquefrondi n. 135-137-139 Interno S. Via San Giorgio Morgeto n. 141-143-145 Interno S Piano T.

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1947e21d14ef4ac15c8709263cb1fcb



Unità immobiliare interno S piano terra Via Cinquefrondi civici 135-137-139, angolo con Via San Giorgio Morgeto civici 141-143- 145, rilievo dello stato dei luoghi



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'amministrazione del Condominio gestita dalla ha rimesso l'estratto conto relativo alle due unità immobiliari NEGOZI/SOTT. 10, NEGOZI/1 P. Via S. A. MORGETO in proprietà attuale della . estratto conto che individua una somma complessiva residua, da versare per il 2025, di euro 1.376,16.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- DESCRIZIONE

Il locale ha una superficie commerciale di mq 270,50 e fruisce di due bagni con annesso antibagno e locale di sgombero; all'interno del negozio, che ha altezza utile di m 2,64, sono ricavati altri tre vani, non segnalati dal progetto e nella planimetria catastale, oltre ad un vano cantina di altezza pari a m 1,70.

Il bene pignorato è stato realizzato su 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 notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 11888/5660 del 26 marzo 1992, trascritta a Roma il 31/03/1993 formalità al n. 19266.

Stante la natura strumentale del bene il trasferimento potrebbe essere soggetto a I.V.A.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ora (Proprietà
superficiaria 1/1)
Codice fiscale:

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

- ora (Proprietà
superficiaria 1/1)

CONFINI

La porzione immobiliare distinta dall'interno B dell'edificio F e catastalmente dal subalterno 4, confina con Negozio denominato C, area comune ai negozi, intercapedine a confine con Via San Giorgio Morgeto, rampa autorimessa, negozio denominato A, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale / negozio	230,00 mq	239,50 mq	1	239,50 mq	2,64 m	T
Cantina di negozio	21,00 mq	23,00 mq	0,25	5,70 mq	1,70 m	T
Localedi sgombero prossimo ai bagni	10,00 mq	12,30 mq	1	12,30 mq	2,64 m	T
Bagni	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,64 m	T



Totale superficie convenzionale:	270,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	270,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La scrivente ritiene che non sia fattibile la divisione del bene in due unità immobiliari poiché non esiste la possibilità di creare nuovi ingressi al locale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/1996 al 19/04/1999	proprietà superficiaria 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 838, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 229 mq Rendita € 7.486,40 Piano T
Dal 19/04/1999 al 16/05/2007	proprietà superficiaria 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 838, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 229 mq Rendita € 7.486,40 Piano T
Dal 16/05/2007 al 18/05/2017	proprietà superficiaria 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 838, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 229 mq Rendita € 7.486,40 Piano T
Dal 18/05/2017 al 09/07/2019	proprietà superficiaria 1/1. '	Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 838, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 229 mq Rendita € 7.486,40 Piano T
Dal 09/07/2019 al 27/12/2022	proprietà superficiaria 1/1. TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE	Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 838, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 229 mq Rendita € 7.486,40 Piano T
Dal 27/12/2022 al 10/07/2025	proprietà superficiaria 1/1. FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE	Catasto Fabbricati Fg. 978, Part. 838, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 229 mq Rendita € 7.486,40 Piano T



Si precisa che la CF sede in , società oggetto della presente esecuzione immobiliare, in data 27/12/2022 è stata incorporata alla CF , con sede in, mediante atto di Fusione per incorporazione, atto a rogito notaio Mariangela PASQUINI con sede in Roma, repertorio del 27/12/2022, trascritto a Roma 1 in data 03/01/2023 formalità n. .

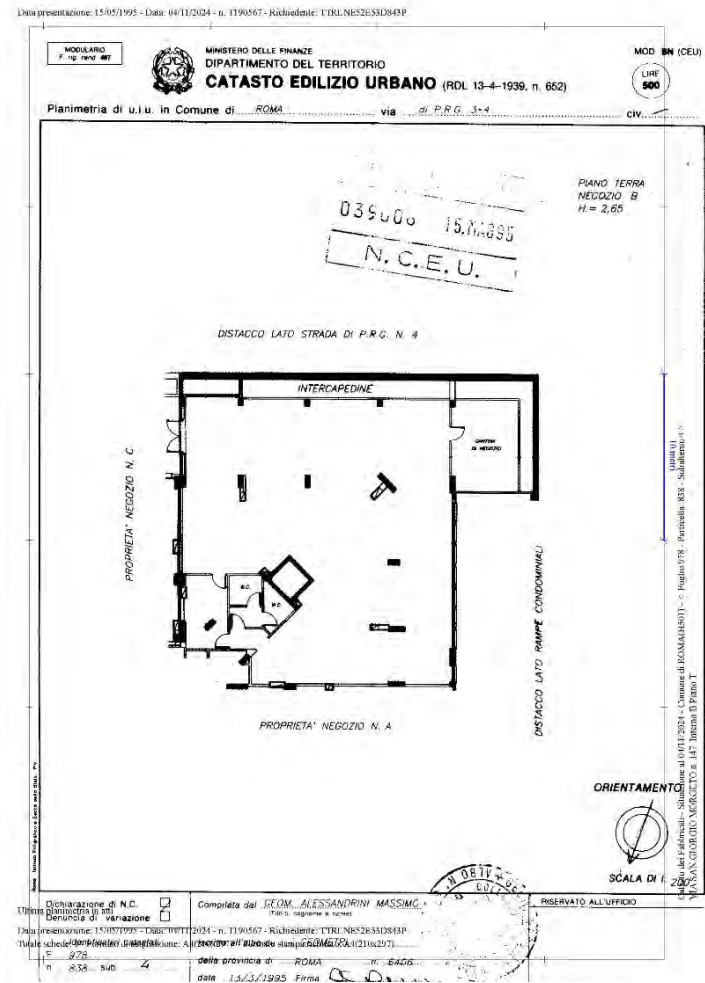
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	978	838	4	6	C1	10		229 mq	7486,4 €	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, poiché all'interno del locale sono stati realizzati tre vani non assentiti da alcuna pratica edilizia. Per le pratiche e/o variazioni da attuare si rimanda al capitolo "Regolarità Edilizia".

Planimetria catastale datata 15/05/1995



PRECISAZIONI

Il bene pignorato è stato realizzato su 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 notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 11888/5660 del 26 marzo 1992, trascritta a Roma il 31/03/1993 formalità al n. 19266.

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. È comunque da annotare che gli immobili NON RESIDENZIALI non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi", così come riscontrabile nella convenzione a rogito notaio Giovanni Ungari Trasatti sopracitata.

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

PATTI

Di seguito si riportano alcuni articoli della convenzione a rogito notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 11888/5660 del 26 marzo 1992, trascritta a Roma il 31/03/1993 formalità al n. 19266.

La Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971, per la concessione in diritto di superficie in Roma, nel Piano di Zona "" Comparto "M", dal Comune di Roma a favore delle cooperative ", con deliberazione di Giunta Municipale n 5662 del 17 settembre 1990, a rogito notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 11888/5660 del 26 marzo 1992, assegna in diritto di superficie alle tre cooperative citate:

area edificabile della superficie complessiva di mq 5.120 (metri quadrati cinquemilacentventi) circa, costituenti l'intero comparo "M" per la quale è prevista la realizzazione di una cubatura residenziale effettiva di metri cubi 23.200 e di una cubatura non residenziale di metri cubi 4.700, confinante con nuove vie di Piano di zona per tre lati, e comparto "O" per l'altro lato, salvo altri, come risulta perimetrato in rosso nella planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera "D" e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione C, al foglio 978, particelle frazionate [...]

Articolo 2 -DURATA, CONTENUTO, ESERCIZIO DELLA CONCESSIONE.

La concessione viene effettuata per la durata di anni 99(novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa, presentata almeno un anno prima della scadenza.

Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione di abitazione e degli altri locali accessori, comprese le eventuali cubature non residenziali previste dal piano planivolumetrico per il lotto assegnato;

- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza; in favore del concessionario nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.

Il Comune di Roma potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione, oggetto del presente atto, in particolare qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità, ovvero esigenze connesse con la ristrutturazione urbanistica dell'area che con il presente atto viene concessa in diritto di superficie. [...]

Art. 3 -CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

Il corrispettivo della concessione, tenuto conto di quanto riportato nella deliberazione di Giunta Municipale n.



5662 del 12 settembre 1990 e di quanto specificato in premessa per quanto relativo al costo dell'area a seguito dell'intervenuta cessione gratuita dell'area stessa da parte dei medesimi concessionari viene determinato [...] come segue per ciascun concessionario a titolo di contributo per le opere di urbanizzazione:

1) per la " " in lire 884.874.480

(ottocentoottantaquattromilioniottocentosettantaquattromilquattrocentottanta),

2) per la " in lire 252.817.200

(duecentocinquantaduemilioniottocentodiciassettemiladuecento),

3) per la "" in lire 252.785.920

(duecentocinquantaduemilionsettecentottantacinquemilanovecentoventi),

con pagamento da effettuarsi in un'unica soluzione prima del rilascio della relativa concessione edilizia.

Poiché i concessionari sono tenuti al versamento del contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le stesse verranno eseguite direttamente dal Comune di Roma, in base ai tempi di realizzazione del piano.

Resta la facoltà del Comune di affidare al concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle quote di urbanizzazione e salvo eventuali congruagli.

Art. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Nel caso previsto dall'articolo 3 ultimo comma, con successivo atto saranno determinate le opere di urbanizzazione, le modalità e i tempi di esecuzione delle medesime, nonché, in caso di eventuale necessità di congruaglio, le modalità di pagamento.

articoli da 5 a 18 omessi.

Cfr. convenzione in allegato n. 8.

Si rende noto che le unità immobiliari non residenziali realizzate per il comparto "M" e concesse in regime di proprietà superficiaria non sono soggette al vincolo del prezzo massimo di cessione, pertanto in sede di vendita non è necessario richiedere l'affrancazione dal prezzo massimo di cessione.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio è in mediocre stato d'uso a motivo di una evidente mancata utilizzazione nel tempo e ingombro di faldoni; è allacciato alla rete elettrica ma privo di illuminazione in quanto il contatore è stato distaccato.

PARTI COMUNI

Il regolamento di Condominio depositato in atti del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, con verbale del 5 marzo 1998 rep. n. 23769/11549, trascritto a Roma in data 10/04/1998 al n. 13715 di formalità cita all'articolo 3, come di seguito, le parti comuni: sono oggetto di proprietà comune indivisibile ed inalienabile di tutti i condomini le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso, ed in particolare:

- l'area su cui sorge il fabbricato, compresa quella ad esso pertinente sino al limite di confini con le altre proprietà circostanti;
- le fondazioni ed i muri maestri;
- i lastrici solari, i lavatoi, le scale d'accesso ai piani, gli androni limitatamente alle unità da questi servite, giardini all'interno della corte;
- gli spazi nel seminterrato non assegnati ai singoli condomini;
- la rete fognaria degli scarichi pluviali e di quelli dei servizi igienici sino al punto di diramazione ai singoli appartamenti;
- gli impianti di illuminazione dei locali comuni, compresi i vani scala, gli androni, gli spazi di manovra, le rampe e tutti gli altri spazi condominiali;
- le reti di distribuzione del gas sino al punto di diramazione alle singole unità immobiliari;



- gli impianti citofonici sino al punto di diramazione ai singoli appartamenti e per ogni singola scala;
- gli impianti idrici per l'approvvigionamento e sollevamento dell'acqua sino alla diramazione ai singoli contatori.

Tutte le proprietà comuni sono segnate in giallo nelle planimetrie che allegate con la lettera "A" formano parte integrante del presente regolamento. Si annota che l'amministrazione del condominio non ha inviato alla scrivente alcuna planimetria. (Cfr. regolamento di condominio in allegato n. 16)

Si segnala infine che l'articolo 8 del Regolamento di condominio "Locali con destinazioni NON RESIDENZIALI" attesta che per i locali diversi dalla destinazione residenziale, è consentita qualsiasi attività, commerciale, pubblica e privata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche svolte presso la conservatoria immobiliare e presso l'archivio edilizio di Roma non risultano evidenze relative alla costituzione di servitù, censo livelli o usi civici gravanti l'immobile.

Si annota tuttavia che il negozio è collocato al livello delle autorimesse e cantine, per cui al suo interno sono posizionati gli scarichi orizzontali e le colonne di scarico dei bagni del soprastante negozio e dei bagni delle abitazioni esistenti ai piani superiori, pertanto la scrivente ritiene che detti impianti costituiscano servitù condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il negozio è al piano terra di un complesso edilizio a corte, avente destinazione mista (residenziale e non residenziale), costituito da 10 corpi scala e da un numero variabile di piani da tre a quattro, oltre il piano terra e l'interrato, le zone interrato sono costituite dalle cantine, dalle autorimesse e dai negozi, mentre le coperture sono parzialmente a tetto, in parte praticabili e nelle aree utilizzabili sono localizzati i lavatoi e gli stenditoi condominiali.

L'edificio è costruito con struttura di pilastri e travi in cemento armato, solai in laterizio,

la tamponatura esterna è realizzata con muratura a cassetta con mattoni multifori,

le tamponature interne sono in laterizi, ad eccezione dei vani realizzati abusivamente, le quali sono in cartongesso,

i bagni interni ai negozi, privi di finestre, sono dotati di estrattori centralizzati, i rivestimenti sono in ceramica di media qualità. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico.

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 gres e tra pavimento e pareti non è posato il battiscopa; gli infissi esterni della porta d'ingresso sono in alluminio con vetro di sicurezza e chiusura esterna con serrande metallica; le finestre sul retro, prospicienti la rampa del garage, sono dotate di grate di sicurezza in ferro. Complessivamente e considerata la posizione del locale, che sul fronte di Via San Giorgio Morgeto è parzialmente interrato e privo di finestre, il bene è scarsamente illuminato da luce solare, proveniente solo dalle finestre prospettanti la rampa del garage.

Il vano interno definito "cantina di negozio" non ha porta di accesso che risulta smontata e accantonata, inoltre ha un'altezza media di m 1,70.

Il locale è dotato d'impianto di climatizzazione invernale con motori posti all'interno dell'ampio vano, su infisso prospettante la rampa del garage, ed impianto elettrico, entrambi non funzionanti perché la fornitura elettrica è distaccata.

L'altezza utile interna è di metri 2,64, si annota che l'attuale regolamento edilizio di Roma all'Art. 39) detta, per i piani terreni adibiti a "bottega, laboratorio e pubblici esercizi", un'altezza minima di m 3,00 dal pavimento al soffitto".



Di seguito sono inserite fotografie del locale al piano terra di Via San Giorgio Morgeto civico 147





STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1999 al 16/05/2007	, proprietà superficiaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI Giovanni notaio in Roma	19/04/1999	26002	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/04/1999	31102	19568
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2007 al 18/05/2017	, proprietà superficiaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA PIETRO	16/05/2007	106843	37075
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/05/2007	99586	35362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2017 al 09/07/2019	, proprietà superficiaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA Pietro notaio in Roma	18/05/2017	119976	46279
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/05/2017	59088	39544
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2019 al	con sede	Trasferimento sede sociale			

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1947e21d14ef4ac15c8709263cb1fdb



27/12/2022	, proprietà superficiaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA Pietro notaio in Roma	09/07/2019	122516	47888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/07/2019	84482	59000
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2022 al 10/07/2025	Proprietà superficiaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PASQUINI Mariangela notaio con sede Roma	27/12/2022	4598	3062
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/01/2023	781	594
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Relativamente agli atti di provenienza si annota che l'atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 19/04/1999 Rep. 26002/12657 formalità 19568/1999 col quale la Società . vende alla . le unità immobiliari al piano terra dell'edificio "F" distinte dall'interno S, e dall'interno B, precisa che: "è compresa inoltre nella vendita la quota parte spettante - in base alla tabella millesimale particolare come sopra allegata - sulle aree antistanti dette unità (percorsi pedonali e passaggi) che sono di proprietà esclusiva dei relativi negozi su di esse prospicienti e quindi non condominiale, e quali risultano graficamente riprodotte e segnate con retino romboidale nella indicata planimetria già allegata a quest'atto sotto la lettera "A", oltre gli spazi, parti, impianti, servizi, pertinenze, accessioni, annessi e simili, comuni e/o condominiali relativi a detta parte non residenziale."

L'atto di provenienza a rogito notaio Pietro Mazza Rep. 106843 del 16/05/2007 è in allegato n. 7

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca concessione amministrativa/ Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 16/11/2016
Reg. gen. 128429 - Reg. part. 22766
Quota: 1/1 piena proprietà superficiaria
Importo: € 336.612,26
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro ora
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 168.306,13
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.
Data: 11/11/2016
N° repertorio: 7564
N° raccolta: 9716
- **Ipoteca concessione amministrativa/ Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 06/09/2019
Reg. gen. 106470 - Reg. part. 19636
Quota: 1/ piena proprietà superficiaria
Importo: € 4.638.851,94
A favore di Agenzia delle entrate-Riscossione
Contro ora
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.319.425,97
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 05/09/2019
N° repertorio: 15571
N° raccolta: 9719
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 18/09/2020
Reg. gen. 91000 - Reg. part. 16285
Quota: 1/1 piena proprietà superficiaria
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCO BPM S.p.A.
Contro ora Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.146.337,57
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 08/04/2020
N° repertorio: 4339
- **Atto esecutivo cautelare. Verbale di pignoramento immobili** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 17/11/2022
Reg. gen. 149159 - Reg. part. 105527
Quota: 1/1 piena proprietà superficiaria
Importo: € 1.167.592,61
A favore di BANCO BPM S.p.A.



Contro ora Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 978, con il numero di particella 838, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Latitudine: 41,79 - Longitudine: 12,477 località Osteria del Curato PEEP 31 - L.18 aprile 1962 n. 167

COMPONENTE: sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 44, Art. 45, Art. 48



PEEP L.18 aprile 1962 n.167 CODICE: 31

DENOMINAZIONE: TIPO PEEP: 31

2. Carta della qualità: nessuna prescrizione

3. Rete ecologica: nessuna prescrizione

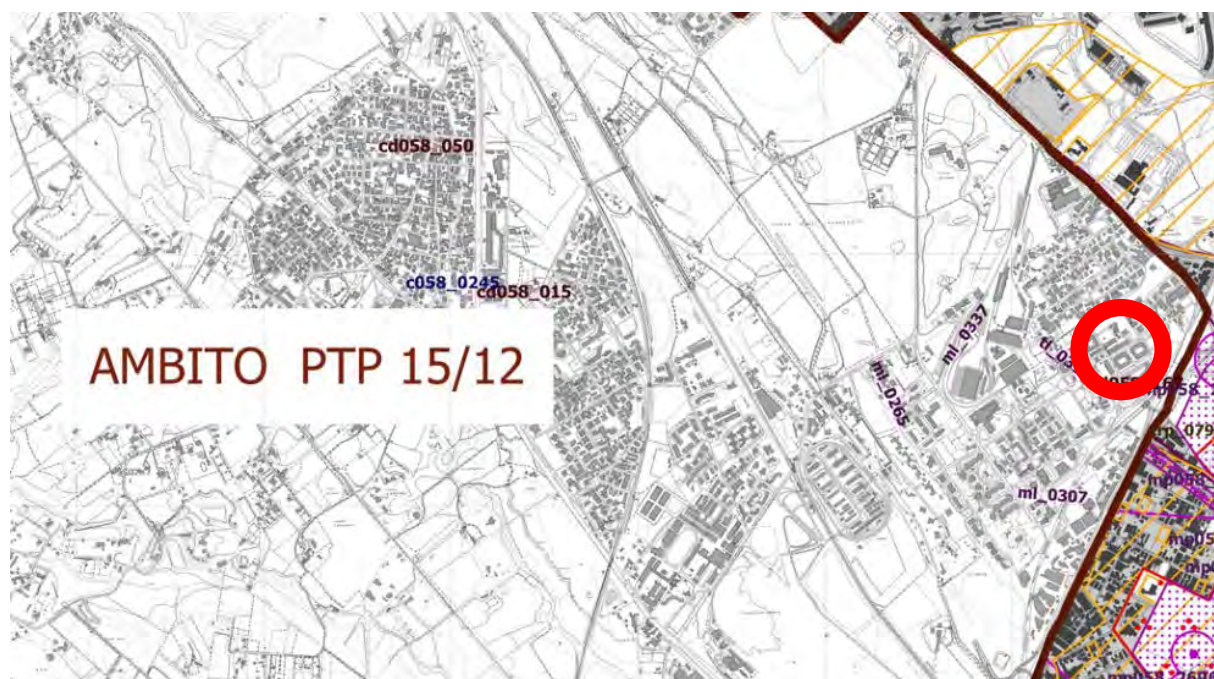
Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale



n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nella: PTPR TAVOLA A 24_374 Sistemi e Ambiti del Paesaggio: Sistema del paesaggio insediativo -paesaggio degli insediamenti urbani.



Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto al Piano Territoriale Paesistico di Roma 15/12 “Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquadotti” ai sensi degli articoli 21 comma 2, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dell'articolo 143 del D.Lgs 42/04, approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 70 del 10.02.2010 (pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 71 al BUR n. 14 del 14 aprile 2010).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La scrivente ha visionato il fascicolo del progetto prot. 71633/1990 esistente presso l'archivio edilizio del comune di Roma ed ha richiesto le scansioni dei documenti di maggiore rilevanza (cfr. allegato 13), in particolare nel rapporto dell'ufficio tecnico, datato 24/09/91, si legge "che il progetto prevede la realizzazione di un edificio misto a corte da costruirsi nel P.d.Z 31 Comparto M. L'edificio "M" si compone di un piano interrato destinato a garage; un piano seminterrato destinato parte ad autorimessa, parte a cantine di negozi e parte a negozi; un piano terra parte ad abitazioni, parte negozi e parte cantina di negozi; di tre piani in elevazione destinati alle residenze. La copertura è prevista a tetto e da questo eccedono i volumi tecnici. Si osserva che le cantine di negozio sono molto ampie e si precisa che le N.T.A. del Piano di Zona 31 consentono al piano terra le cantine fuori volume. Occorre sia prodotto, calcolo del volume nel quale sia evidenziata la cubatura progettata e assegnata ad ogni singola cooperativa. Il progetto per la parte residenziale, è finanziato con la legge 497/78 e rispetta gli articoli 16 e 43 di detta legge. Al fascicolo è allegato il rescritto urbanistico della Ripartizione 16.ma prot. 1958/91 (prot. 11780/91 della Rip.ne 15.ma) il quale deve essere considerato parte integrante della presente relazione. Occorre siano assunti tutti gli atti d'obbligo di rito ed il nulla osta dell'Ufficiale Sanitario. Occorre che i bagni dei negozi siano dotati di antibagno e che i bagni stessi siano fruibili dagli handicappati. E' allegata dichiarazione del progettista relativa alla Legge 13/81.

La summenzionata relazione è datata 24/09/91, in data 15/10/91 nel fascicolo edilizio si rintraccia un ulteriore rapporto del tecnico responsabile, che attesta:

in data 03/10/91 con protocollo 56500/91 gli interessati hanno prodotto N.T. (nuovi tipi) nei quali il calcolo del volume è ripartito per singola cooperativa.

Infine dopo un lungo iter amministrativo, in data 19/11/92, si legge [...] visto:

- parere favorevole della Commissione Edilizia del 14/10/92;

- N.O. della USL/RM4 del 27/10/92 prot. 704903/92 le cui condizioni occorre siano inserite in Concessione;

- i nuovi tipi prot. 51383/92 prodotti dagli interessati (grafico riguardante gli ascensori al piano garage);

- la nota prot. 11815/92 della Rip.ne XVI che proroga per i finanziamenti L 457/78 il termine per l'inizio dei lavori sino alla data del 20 gennaio 1993 ed il N.O. da parte della Rip.ne XVI protocollo 10472/92 (prot. 58598/92 Rip. XV) le cui condizioni occorre siano fatte rispettare a cura di codesta Divisione Amministrativa;

- occorre inserire in Concessione che l'interessato, prima dell'inizio dei lavori, acquisisca dalla XVI Ripartizione il verbale di linee e quote;

- alle condizioni dell'O.d.S 9 e 9 bis/78 (VV.FF);

- alle condizioni dell'O.d.S. 32 del 1970 (L-373/76);

- visto, inoltre, la comunicazione della Circoscrizione prot. 20695/92 (prot. 58613/92 Rip.ne XV^) la quale indica che i lavori non sono iniziati.

Il lotto non rientra tra quelli interessati dalla variante di salvaguardia D.C. 279/91.

Occorre siano assunti tutti gli atti d'obbligo di rito.

Tutto ciò premesso, visto il parere favorevole della commissione edilizia del 14/10/1992, visto il N.O. Sanitario del 14/10/1992, visto il N.O. della Rip.ne XVI Prot. 10472/92, acquisiti gli atti d'obbligo di rito e relativi al vincolo del lotto, parcheggio condominiale e privato, verde e giardino pensile, destinazione d'uso intero edificio atto notaio Di Ciommo trascritto a Roma in data 01/12/1992 formalità n. 48573 (cfr. allegato n. 11), viste le quietanze relative alla corresponsione degli oneri per l'acquisizione del diritto di superficie, in data 15 gennaio 1993 il progetto viene approvato e viene rilasciata la concessione edilizia n 39/C a nome delle tre Cooperative Società Cooperativa Società Cooperativa Società Cooperativa (cfr. allegati n. 12 e n. 13).

La scrivente specifica che nel fascicolo 71633/1990 sono stati visionati i progetti "NUOVI TIPI" prot. 51383/1992 e i grafici "NUOVI TIPI" prot. 30037/91 e prot. 56500/1991, tutti i progetti visti collocano al piano denominato piano cantine e negozi (quota 68,80) anche le autorimesse dei negozi e degli uffici, le quali sono localizzate nella proiezione dei corpi scala F- E- D. Il progetto originario prevedeva una superficie destinata ad



autorimessa di mq 1036, comunque maggiore delle superficie necessaria e individuata in mq 463.

Riguardo al certificato di abitabilità la scrivente non ha rintracciato nel fascicolo di progetto alcuna documentazione attestante la richiesta o il rilascio del documento suddetto, neppure dalla ricerca effettuata negli archivi digitali del Comune di Roma si è rintracciato il documento: dietro richiesta della scrivente l'amministrazione del Condominio ha inviato documentazione dalla quale sembra che la domanda sia stata presentata ma non vi è prova del rilascio. Infine, consultato presso la Conservatoria di Roma 1 l'atto di vendita a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 19/04/1999 Rep. 26002/12657, formalità 19568/1999, col quale la Società . vende alla . le unità immobiliari oggetto della presente stima, si

legge [...] per esse porzioni non è stata rilasciata la licenza di agibilità/occupabilità, ma comunque ciascuna venditrice dichiara e garantisce che il fabbricato di cui trattasi ha tutti i requisiti tecnici costruttivi idonei all'ottenimento di detta certificazione [...].

Allo stato attuale secondo quanto predetto la scrivente ritiene il bene ancora privo dell'agibilità.

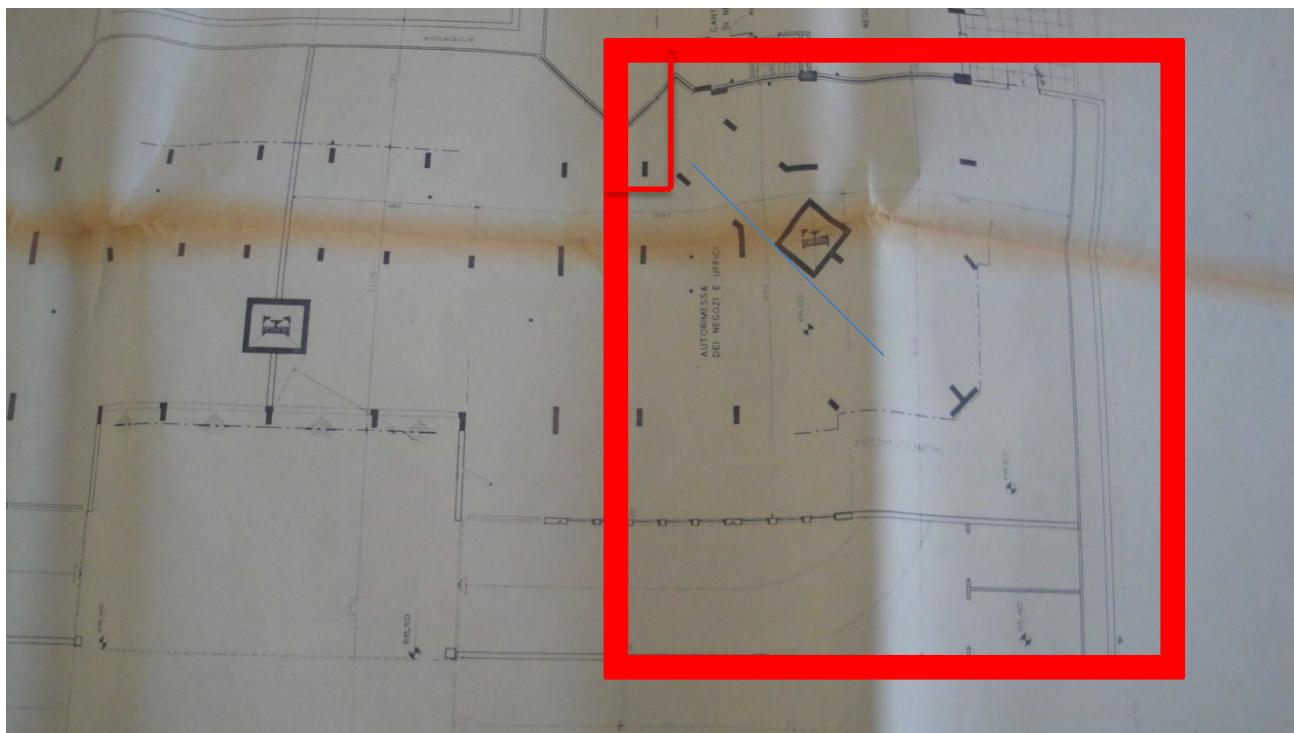
Ai fini del rilascio della concessione edilizia è stato trascritto atto d'obbligo edilizio a rogito Notaio Di Ciommo Michele Rep. 112.332/20638 del 30/11/1992 (cfr. allegato n. 11), col quale le società Società Cooperativa sede Società Cooperativa . sede Società Cooperativa . sede si sono impegnate a:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il terreno di mq. 5.120 di proprietà delle predette cooperative alla progettata costruzione [...],

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio come riportato nella planimetria [...]

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 2.433 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio ed una superficie di mq. 1.036 a parcheggio privato al servizio dei negozi ed uffici assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati, a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm come risulta da planimetria allegata [...]

Di seguito stralcio del progetto approvato del piano Cantine e Negozi con autorimessa, indicazione del locale -



Unità immobiliare interno B piano terra Via San Giorgio Morgeto civico 147, sovrapposizione del rilievo (contorno rosso) alla planimetria catastale

Data presentazione: 15/05/1995 - Data: 04/11/2024 - n. T190567 - Richiedente: TTRLNE52E53D843P

MODULARIO
F. rig. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via di P.R.G. 3-4 Civ. 147

039006 15.11.1995
N.C.E.U.

Via San Giorgio Morgeto n. 147 ROMA
NEGOZIO Int. B al piano Terra
Fg. 978 part. 838 sub 4
Sovrapposizione del rilievo alla pianta catastale

DISTACCO LATO STRADA DI P.R.G. N. 4
VIA SAN GIORGIO MORGETO

PIANO TERRA
NEGOZIO B
H. = 2,65

INTERCAPEDINE

Civico 147

PROPRIETA' NEGOZIO N. C

Vano uso vario
H 2,64

Locale negozio
H 2,64

Vano uso vario
H 2,64

Locale archivio

Cantina di negozio
H 1,70

Rampa autorimessa

DISTACCO LATO RAMPE CONDOMINIALI

PROPRIETA' NEGOZIO N. A

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal GEOM. ALESSANDRINI MASSIMO
(Titolo, cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

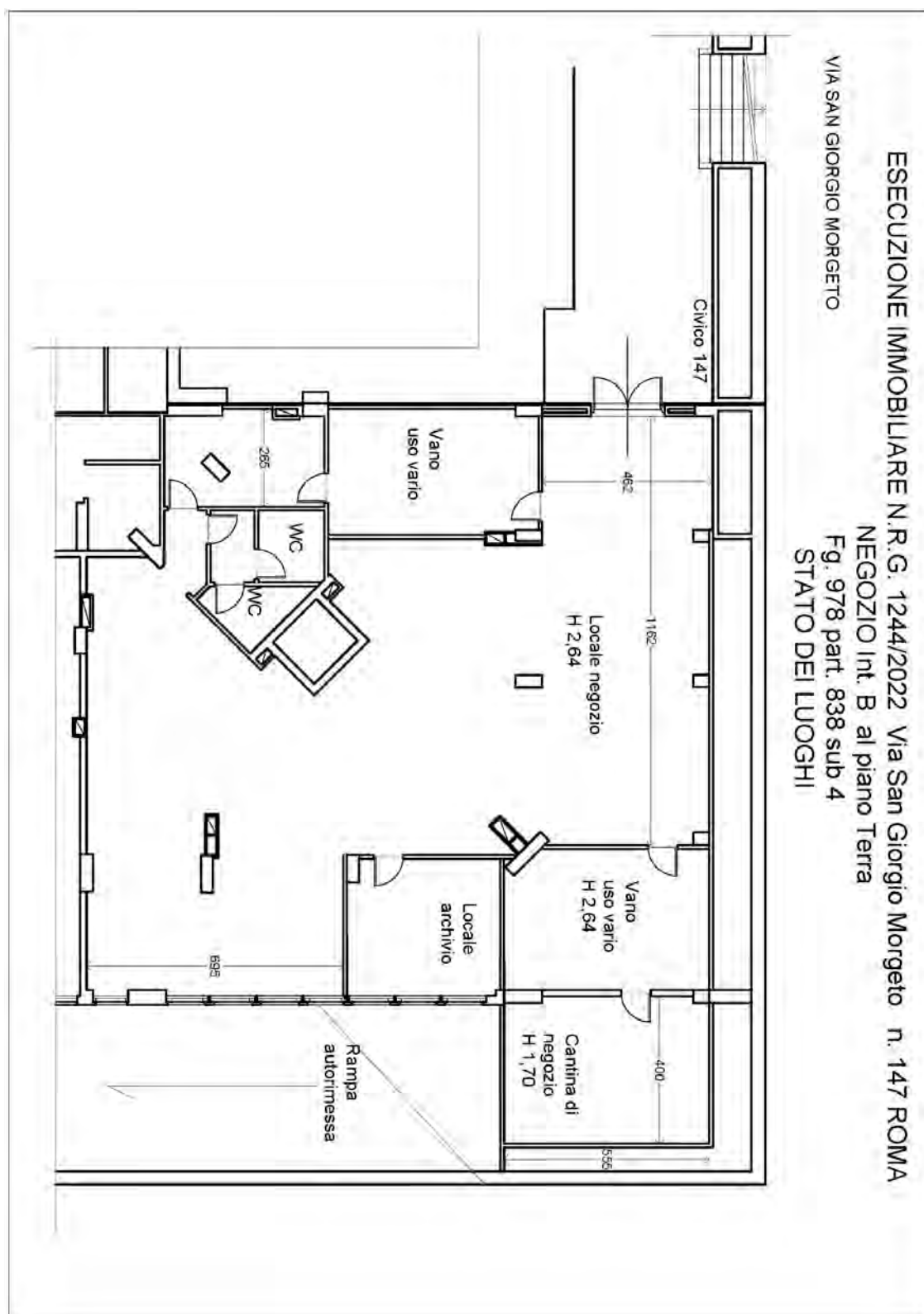
Data presentazione: 15/05/1995 - Data: 04/11/2024 - n. T190567 - Richiedente: TTRLNE52E53D843P

Totale schede censite: 1
F. 978
n. 838 sub. 4

Compilazione: A
della provincia di ROMA n. 6406
data 13/3/1995 Firma DE

Ufficio dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2024 - Comune di ROMA (H501) - Foglio 978 - Particella 838 - Subalterno 4
VIA SAN GIORGIO MORGETO n. 147 Interno B Piano T

Unità immobiliare interno B piano terra Via San Giorgio Morgeto civico 147, rilievo dello stato dei luoghi



Successivamente alla costruzione, che prevedeva al piano terra (parzialmente interrato perché derivante dal livello altimetrico della strada che degrada verso Via Santa Caterina Albanese), la destinazione ad autorimessa per negozi e uffici, cantine e negozi (cfr. progetto in allegato n. 13), la società (nella qualità di costruttore del complesso edilizio) proponeva per il negozio distinto con la lettera "B", per cambio di

destinazione d'uso da cantina di negozio a negozio, ai sensi del combinato disposto dell'art. 40 della legge n. 47/85 e della legge n. 724 del 23/12/1994, domanda di condono protocollo 44152 del 25/12/1995, per ottenere la concessione in sanatoria, così come esattamente attestato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 19/04/1999 Rep. 26002/12657 formalità 19568/1999, col quale la Società . vende alla . le unità immobiliari al piano terra dell'edificio "F".

Con accesso agli atti amministrativi la scrivente ha ottenuta la documentazione depositata presso l'Ufficio Condono Edilizio di cui al protocollo 44152/1995 (cfr. documenti in allegato n. 14).

Dall'esame di quanto pervenuto si osserva che la domanda di sanatoria depositata consta dei seguenti documenti protocollati in data 28/02/1995:

- domanda di sanatoria proposta per cambio d'uso in categoria NON RESIDENZIALE e con abuso individuato nella *TIPOLOGIA 1: "Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"*, negozio individuato con lettera "F";

- dichiarazione sostitutiva di atto notorio a firma del legale rappresentante della . sig. , sottoscritta il 13/02/1995 presso la Circoscrizione IX del Comune di Roma, nella quale si dichiara il cambio d'uso da cantina a negozio (foglio 978, particella 838, negozio "F") per una superficie utile di mq 287,62, con "data di ultimazione lavori 1993" e che l'opera è abitabile/agibile;

- progetto depositato a nome della nel quale il locale, di cui si chiede il cambio d'uso in negozio, è erroneamente e per disguido, denominato "NEGOZIO F" lettera che invece distingue la scala di accesso alle abitazioni del comparto M, diversamente il locale, in tutti gli atti di trasferimento, ed anche catastalmente, è individuato come interno "B". Si osserva che il progetto depositato presso l'Ufficio Condono, il locale, oltre ad avere quali accessori una "cantina di negozio", due servizi igienici con antibagno ed un locale di sgombero confinante con i bagni, non ha altre suddivisioni o vani;

- copia del versamento effettuato di Lire 7.000,00 (euro 3.620,00), ma la scheda riepilogativa del versato attesta anche il pagamento degli oneri concessori per Lire 10.786,00 (euro 5.570,00) e sono da corrispondere i diritti amministrativi per la somma di lire 279,00 (euro 140,00).

Per quanto riguarda i versamenti eseguiti, la scheda riepilogativa (cfr. allegato n. 14) istruita dall'Ufficio Condono in data 17/03/1998 attesta che:

IL CALCOLO DELL'OBLAZIONE da versare per la SUPERFICIE DICHIARATA DI MQ 287,62 ammonta a Lire 23.297,00 mentre è stata versata la somma di Lire 7.000,00, restano pertanto da versare Lire 16.297,00 (euro 8.420,00); per quanto attiene gli ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE il calcolo del totale dovuto è quantificato in Lire 34.379,00 mentre sono state versate Lire 10.786,00, restano pertanto da versare Lire 23.593,00 (euro 12.180,00);

e restano ancora da versare i diritti di segreteria per la somma di Lire 279,00 (euro 140,00).

Il totale dovuto per la eventuale definizione del condono, per oblazione, oneri di urbanizzazione e costruzione, è pertanto di lire 39.890,00 quindi di euro 20.600,00 oltre ai diritti di euro 140,00, a questa somma si dovrà presumibilmente aggiungere la rivalutazione ISTAT per gli interessi legali sugli oneri di urbanizzazione non versati totalmente, pari a circa euro 10.000,00; inoltre sono da valutare i compensi dovuti al tecnico da incaricare per la presentazione dei documenti necessari alla definizione del condono che presumibilmente si computano in euro 3.000,00.

Infine tra i documenti ricevuti si è rintracciata la richiesta di documentazione aggiuntiva, protocollo 2006/27952 del giorno 08/03/2006 e inviata alla , con R.A.R del 03/04/2006, ricevuta dalla

I documenti chiesti nella raccomandata erano:

- 1) ricevuta dell'avvenuto accatastamento e relative planimetrie in originale, o copia conforme firmata da un tecnico abilitato,

- 2) documentazione fotografica dell'abuso,

- 3) perizia tecnica giurata per abuso superiore ai 450 mc. dalla quale risulti: a) lo stato dei lavori b) la superficie dell'abuso (S.U. = Superficie; S.N.R. = Superficie Non Residenziale); c) la superficie lotto e il volume fuori terra dell'intera costruzione calcolato secondo i criteri di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.; d) riferimenti catastali: foglio, allegati, particelle; e) certificazione della superficie con relative destinazioni d'uso.

Certificato d'Idoneità statica dell'edificio per abusi superiori ai 450 mc, redatto da tecnico abilitato.



A fronte di detta richiesta non risulta depositato alcun documento –tra cui la documentazione fotografica-, ad eccezione della seguente documentazione, depositata il 14 febbraio 2006 con protocollo 19833, dall'amministratore unico della società . Sig. (cfr. allegato n. 14). relativa ai seguenti documenti:

-atto notorio nel quale si dichiara l'indirizzo dell'immobile -Via San Giorgio Morgeto 147- variato a seguito di definizione toponomastica e avvenuta successivamente all'epoca dell'abuso.

Unità immobiliare interno B piano terra Via San Giorgio Morgeto civico 147, sovrapposizione del rilievo (contorno rosso) alla planimetria del progetto approvato



In relazione alla richiesta di sanatoria, presentata nel 1995, ad oggi non ancora conclusa col rilascio del titolo abilitativo, per cui, a seguito dei documenti ricevuti, non si evince alcun provvedimento di diniego o rigetto, si valuta che l'Ufficio Condonò, nel riesaminare la domanda, potrà chiedere altra documentazione probante e comprovante che il negozio fosse "funzionalmente completato", ovvero realizzato in modo da poter essere utilizzato, anche in mancanza delle rifiniture, circostanza che avrebbero potuto attestare le fotografie non allegate alla domanda di sanatoria. La sottoscritta osserva inoltre che, nell'eventualità di un diniego della sanatoria, tale diniego si estenderebbe ai locali confinanti - parte dell'autorimessa mai realizzata- per cui ancora nel 2016 non era stato definito il condono.

Si deve ancora evidenziare che la concessione in sanatoria per cambio d'uso, erroneamente afferma e chiede il passaggio da "cantina di negozio" a negozio, ma la porzione interessata era una frazione dell'intera autorimessa, su cui gravava il vincolo di destinazione, sancito dall'atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Di Ciommo Michele Rep. 112.332/20638 del 30/11/1992;

La scrivente, sulla base delle suesposte conclusioni, osserva che le norme in materia di condono, nel caso in esame, non sono di semplice interpretazione, che la legge 47/1985 e la successiva 724/1994, di definizione delle violazioni urbanistico-edilizie, ebbero un'ampia interpretazione e furono applicate in deroga agli strumenti urbanistici comunali, adottabili anche con differenti discrezionalità da parte delle Amministrazioni Comunali, alla luce dell'atto d'obbligo edilizio che individua quella porzione di piano ad autorimessa e delle imprecisioni rilevate nella domanda, ritiene che nonostante gli anni trascorsi non si sia formato il cosiddetto "silenzio assenso" e di non potersi esprimere sulla possibilità e certezza del rilascio del titolo in sanatoria.

Infine relativamente agli oneri che derivano dallo stato di fatto del bene staggito, dall'esame della documentazione ottenuta, dallo studio del progetto, dal rilievo eseguito in data 07/11/2024, accertato che non sono state chieste varianti al progetto approvato di cui al fascicolo N. 71366/1990, che invece è stata presentata, a nome della , domanda di condono protocollo 44152 del 28/02/1995 nella quale

si dichiara l'opera già realizzata al 1993, ma il completamento dell'intero edificio e la fine lavori è datata al 31/05/1995, che per cambio d'uso da "cantina di negozio" a negozio alla domanda di sanatoria è allegato il grafico di progetto a nome della predetta società, annotato che la porzione staggita al momento del rilascio della concessione edilizia 93/C del 15/01/1993 era destinata ad autorimessa (vedi atto notaio Di Ciommo del 30/11/1992), che non c'è evidenza del rilascio dell'agibilità del fabbricato, la scrivente dichiara che:

la planimetria catastale del bene, censita come C/1 -negozio-, Prot. 39006 del 15/05/1995, e la planimetria depositata presso l'Ufficio Condonò, non corrispondono allo stato dei luoghi: sono evidenti le modifiche interne con cui si sono realizzati tre nuovi ambienti ciechi, ovvero privi di finestre, come visibile nella planimetria del rilievo sopra inserita (cfr. allegati n. 6 e allegato n. 14); per ulteriore verifica si è sovrapposto il grafico del rilievo alla planimetria progettuale, depositata presso l'ufficio condono, per verificare la corrispondenza delle superfici dichiarate. Si osserva che la superficie totale corrisponde al progetto, mentre sono palesi le variazioni interne apportate mediante la realizzazione di tre vani, detti vani andranno eliminati per ricondurre il locale allo stato descritto dal progetto depositato presso l'Ufficio Condonò.

Gli oneri relativi alla pratica amministrativa da presentare: CILA (comunicazione d'inizio lavori asseverata) di ripristino con la demolizioni delle murature che individuano i tre ambienti, si computano come di seguito:

- presentazione di pratica amministrativa di CILA in sanatoria presso il Municipio VII euro 1.251,24,
- costo delle demolizioni e trasporto a pubblica discarica del materiale di risulta, euro 4.000,00 compreso il ripristino dei tratti di muratura interessati,
- oneri dovuti al tecnico professionista, incaricato per la redazione del progetto da presentare e la collazione dei documenti da allegare, euro 2.500,00 comprensivi di Cassa professionale e IVA.

Totale oneri da detrarre dalla valutazione dovuti a pratiche edilizie- amministrative: euro 7.751,24.

La somma totale degli oneri dovuti per la prosecuzione dell'iter amministrativo per la definizione della richiesta di sanatoria prot. 44152/1995 è pertanto data dalla somma di :

- euro 20.600,00 oblazione e oneri;
- euro 140,00 diritti amministrativi;
- euro 10.000,00 eventuale richiesta di rivalutazione ISTAT;
- euro 4.000,00 per la collazione e presentazione della documentazione da affidare a tecnico abilitato.



Totale oneri presumibilmente derivanti dalla definizione della pratica di condono : euro 34.740,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, ad eccezione delle servitù che derivano al locale dal passaggio delle tubazioni degli impianti di scarico.

L'amministrazione del Condominio gestita dalla . ha rimesso l'estratto conto relativo alle due unità immobiliari NEGOZI/SOTT. 10, NEGOZI/1 P. Via S. A. MORGETO in proprietà attuale della estratto conto che individua una somma complessiva residua, da versare per il 2025, di euro 1.376,16.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Cinquefrondi 135 -137-139, interno S, piano Terra, Via San Giorgio Morgeto n. 141-143-145.

L'unità immobiliare, locale commerciale, oggetto della presente procedura esecutiva è situata in Roma Località Osteria del Curato Via Cinquefrondi in angolo con Via San Giorgio Morgeto, parte del complesso di edifici sorti a seguito dell'attuazione del piano di zona 31 bis, denominato , realizzato nei primi anni '90, in regime di edilizia residenziale convenzionata e in diritto di superficie. Via San Giorgio Morgeto appartiene al Municipio VII di Roma Capitale (ex Mun. X).

La località Osteria del Curato è una frazione della periferia romana interna al Raccordo Anulare e prossima allo svincolo tra Via Tuscolana ed il Raccordo, confina a nord con Torrespaccata, a est con Romanina, a ovest col quartiere Don Bosco, a sud con Lucrezia Romana, è ben servita dalla linea metropolitana A con fermata Anagnina.

La zona ha edificazione prevalentemente residenziale, fruisce dei servizi commerciali al dettaglio, mentre per attività commerciali, differenziate e di maggiore offerta o scelta di prodotti, si deve far riferimento alla zona Romanina.

Il negozio, oggetto di espropriazione forzata e distinto dall'interno S al piano terra dell'edificio F, è parte di un fabbricato a corte, con destinazione mista (residenziale e non residenziale), elevato su cinque piani fuori terra, oltre l'interrato, è situato al piano terra dell'edificio, tuttavia elevato rispetto al livello stradale di circa m. 1,30 -derivante dal livello altimetrico della strada che degrada verso Via Santa Caterina Albanese-. Il locale ha disposizione angolare, con due vetrine e l'ingresso esposti su Via Cinquefrondi, distinti dai civici 135- 137-139, e tre vetrine su Via San Giorgio Morgeto distinte dai civici 141-143-145, le vetrine prospettano su ampio passaggio pedonale.

L'accesso al locale, che sviluppa una superficie commerciale di mq 142,00, attualmente avviene da Via Cinquefrondi, civico n. 137, ma può fruire di un ulteriore ingresso su Via San Giorgio Morgeto civico 145, si entra nell'ampio vano che ha forma di L, all'interno la partizione della superficie è data unicamente da librerie che arredano l'ampio vano, il negozio fruisce di due bagni entrambi con annessi ripostigli. Il bene pignorato è stato realizzato a seguito di concessione edilizia 39/C del 13/01/1993, su 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 notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 11888/5660 del 26 marzo 1992, trascritta a Roma il 31/03/1993 formalità al n. 19266. Stante la natura strumentale del bene il trasferimento potrebbe essere soggetto a I.V.A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 838, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima della proprietà superficiaria del bene operate le dovute decurtazioni : € **132.700,00**

Per il bene oggetto di espropriazione si deve annotare che il diritto posto in vendita è l'intera proprietà superficiaria, e non la piena proprietà, e, secondo il nostro ordinamento il diritto di superficie è un diritto minore, in quanto, pur essendo un diritto sulla cosa altrui, a differenza della piena proprietà, ha un contenuto più limitato. Con il diritto di superficie, il titolare ovvero il superficiario, ha la facoltà di edificare su terreno altrui, senza tuttavia divenire proprietario del suolo (soprasuolo o sottosuolo). Il terreno edificato resta pertanto in proprietà di altro soggetto, nel nostro caso pubblico -Comune di Roma- e solo nel caso di estinzione del diritto di superficie la proprietà riacquista la sua pienezza. A seguito della Convenzione stipulata tra il Comune di Roma e le tre Cooperative , , a rogito notaio Giovanni Ungari Trasatti del 1993, il Comune di Roma è proprietario dell'area e le tre cooperative sopradette, che hanno costruito sulla scorta della



citata convenzione il complesso immobiliare in località Osteria del Curato, sono proprietarie delle porzioni immobiliari costruite in edilizia convenzionata su terreno comunale. Da quanto sopradde-
detto si può comprendere che, nella stima dei valori immobiliari, la proprietà superficiaria ha un valore inferiore rispetto alla piena proprietà, valore che deriva dalla durata del diritto di superficie.

Quindi per calcolare il valore del diritto di superficie si farà riferimento a quanto dettato dalla letteratura esistente in merito (cfr. Iginio Michieli Trattato di Estimo edizione Edagricole) relativamente alla formula proposta nel citato trattato, mentre per la ricerca dei valori di mercato degli affitti e delle quotazioni delle vendite immobiliari si fa riferimento ai valori pubblicati, per il secondo semestre 2024, dal Borsino Immobiliare Roma.it e dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari di Agenzia delle Entrate.

Pertanto il criterio di valutazione adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dalla piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, all'attualità, è quello basato sulla stima sintetico comparativa, rapportando: la consistenza dell'immobile, lo stato d'uso, le caratteristiche peculiari e la collocazione, ai prezzi unitari riscontrati tramite indagini di mercato e dalle valutazioni pubblicate da Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare Roma; successivamente si stimerà il valore locativo e infine il saggio di rendimento. Ottenuti i citati valori si potrà procedere al computo del valore del diritto della proprietà superficiaria.

Si premette che La convenzione è stata stipulata il 26 marzo 1992 e il documento stabilisce in 99 anni la durata del diritto di superficie, pertanto dalla detta stipula sono trascorsi 33 anni e al termine del diritto di superficie mancano ancora 66 anni.

Di seguito si procede al computo del valore della proprietà superficiaria relativa al negozio categoria catastale C/1 distinto in catasto al Foglio 978 Particella 838 Subalterno 19 P.T. Interno S, con superficie commerciale convenzionale di mq 142,00 rilevata a seguito del sopralluogo effettuato il giorno 7 novembre 2024.

La formula suggerita dal "Trattato di Estimo" autore Iginio Michieli, sopra citato, è la seguente:

$$Vds \text{ (Valore del diritto del superficiario)} = Rn * (q^m - 1) / (r * q^m)$$

Dove Rn è il reddito netto annuo ricavabile,

m è la durata residua in anni del diritto di superficie,

r = tasso di capitalizzazione o saggio di sconto medio ordinario adeguato alla situazione di fatto ,

q = saggio di sconto medio ordinario + 1.

Il reddito netto annuo ricavabile dall'unità immobiliare è rappresentato dal canone di affitto annuale, detratte le spese da sostenere per la proprietà;

il saggio di rendimento netto è un dato variabile, non fisso nel tempo e legato all'appetibilità dell'immobile, alla collocazione della zona (centrale o periferica) e alla presenza nell'intorno di altre attività commerciali; pertanto, conosciuti i valori commerciali di affitto e di vendita d'immobili di pari caratteristiche, nella medesima zona in cui è il bene staggito, il saggio di rendimento è dato dalla seguente formula:

$$\text{Reddito netto} = \text{Val. locazione annuale} - \text{spese} / \text{Val. commerciale del bene}$$

Analizzati i principali listini immobiliari citati e le fonti di agenzie immobiliari che pubblicano on line le vendite di immobili, si sono ottenute le informazioni ed i valori di vendita e locazione unitari:

-Valore di riferimento 1: Borsino Immobiliare.it Roma - quotazioni del valore di vendita di attività commerciali/negozi nella Zona periferica Tuscolana- Osteria del Curato - Lucrezia Romana -Via delle Capannelle, dove la tipologia prevalente è di abitazioni civili, Valori pubblicati per negozi: Minimo euro/mq 955,00 - Massimo euro/mq 1.523,00 - VALORE MEDIO euro/mq 1.239,00;

Valore di riferimento 2: Agenzia delle Entrate Banca dati delle Quotazioni Immobiliari che pubblica, per la medesima zona suburbana Tuscolana- Osteria del Curato - Lucrezia Romana -Via delle Capannelle, Microzona 164, con tipologia prevalente di Abitazioni civili/residenziale i seguenti valori di vendita per negozi in normale stato d'uso: Minimo euro/mq 1.050,00 - Massimo euro/mq 1.500,00 - VALORE MEDIO euro/mq 1.275,00;

Valore di riferimento 3: unità immobiliari/negozi paragonabili, offerte rintracciate in zona prossima al



bene staggito e con caratteristiche similari:

- a) da casa.it - locale commerciale in vendita Via Cinquefrondi 119 locale di mq 180 su due livelli, vicinanza metro Anagnina. MQ 185 offerta di vendita euro 230.000,00. Costo unitario euro/mq 1.243,00
b) da Immobiliare.it: Proponiamo locale commerciale in vendita in zona Anagnina e più precisamente in via Mendicino.

L'immobile si presenta in buono stato e sviluppa una superficie di circa 200 mq su un unico livello.

Rampa con parcheggio privato che porta al piano terra 200 mq, composto da uno spazio espositivo, una zona camerini, magazzino e bagno. Mq 200, offerta di vendita euro 189.000,00. Costo unitario euro/mq 945,00.

La media dei valori unitari paragonabili a)+b) come sopra rintracciati è pertanto (euro/mq 1.243,00 +euro/mq 945,00)/2 =euro/mq 1.094,00 (valore di riferimento 3).

La media dei valori commerciali di vendita di riferimento come sopra rintracciati (1+2+3)/3 è:

(euro/mq 1.239,00 +euro/mq 1.275,00 +euro/mq 1.094,00)/3= euro/mq 1.200,00 approssimato per difetto, che corrisponde al valore commerciale unitario riferibile alla piena proprietà.

Il valore commerciale della piena proprietà del negozio interno S piano terra di Via San Giorgio Morgeto si computa come segue: Mq 142 x euro/mq 1.200,00 = euro 170.400,00 (STIMA DELLA PIENA PROPRIETÀ).

Il Valore del canone di locazione, per un immobile di caratteristiche pari al negozio staggito di Via San Giorgio Morgeto 143-145-147, prendendo come fonti di riferimento, identicamente, quanto pubblicato dal Borsino Immobiliare.it Roma è dato dai seguenti valori unitari di affitto, per negozi in normale stato d'uso: Minimo euro/mq 5,69 - Massimo euro/mq 9,15 - VALORE MEDIO euro/mq 7,42;

mentre Agenzia delle Entrate Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblica i seguenti dati: valore Minimo euro/mq 10,00, Massimo euro/mq 14,30, che mediati danno un VALORE MEDIO di euro/mq 12,15.

Mediando ulteriormente i due valori sopra riportati (euro/mq 7,42+ euro mq 12,15) si ottiene il costo unitario di euro/mq 9,80 (arrotondato per eccesso)

Quindi il saggio di rendimento dell'immobile è dato da euro/mq 9,80* mq 142,00*12 / euro/mq 1.200,00 * mq 142,00 = 0,098 (9,8%),

mentre il saggio di rendimento netto è ricavabile come di seguito (euro/mq 9,80 * mq 142 * 12 * 0,80)/euro/mq 1.200,00 * mq 142,00 = 0,0784 (7,84%).

Canone annuale di locazione euro/mq 9,80 x 142,00 x 12

Reddito annuale lordo euro 16.699,20

Reddito annuale al netto delle spese euro 13.359,40

Ottenuti i dati necessari si applica quindi la formula:

$Vds \text{ (Valore del diritto del superficiario)} = Rn \cdot (q^m - 1) / (r \cdot q^m)$

$Vds = 13.359,40 \cdot ((1,0784)^{66} - 1) / (0,0784) \cdot (1,0784^{66})$

$Vds = 13.359,40 \cdot 135,11 / 0,0784 \cdot 145,70$

Sviluppando la formula sopra esposta si determina il VALORE DELLA PIENA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA in euro 158.000,00 (approssimata per difetto).

Detto valore va comunque adeguato alla situazione edilizia e amministrativa del locale commerciale, applicando le decurtazioni determinate dai costi dovuti alle pratiche amministrative da eseguire per riportare il bene alla regolarità edilizia e applicando inoltre la decurtazione prevista per mancata garanzia come di seguito:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) -Via Cinquefrondi 135-137- 139 -Via San Giorgio Morgeto n. 141-143-145, interno S, piano T	142,00 mq	1.112,680 €/mq	€ 158.000,00	100,00%	€ 158.000,00
				Valore di stima:	€ 158.000,00

Valore di stima: € 158.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica come esattamente precisati nel capitolo Regolarità Edilizia	9500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima della proprietà superficiaria del bene: € 132.700,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via San Giorgio Morgeto n. 147, interno B, piano T
 L'unità immobiliare, locale commerciale, oggetto della presente procedura esecutiva è situata in Roma Località Osteria del Curato Via San Giorgio Morgeto 147, parte del complesso di edifici sorti a seguito dell'attuazione del piano di zona 31 bis, denominato , realizzato nei primi anni '90, in regime di edilizia residenziale convenzionata e in diritto di superficie. Via San Giorgio Morgeto appartiene al Municipio VII di Roma Capitale (ex Mun. X). La località Osteria del Curato è una frazione della periferia romana interna al Raccordo Anulare e prossima allo svincolo tra Via Tuscolana ed il Raccordo, confina a nord con Torrespaccata, a est con Romanina, a ovest col quartiere Don Bosco, a sud con Lucrezia Romana, è ben servita dalla linea metropolitana A con fermata Anagnina. La zona ha edificazione prevalentemente residenziale, fruisce dei servizi commerciali al dettaglio, mentre per attività commerciali, differenziate e di maggiore offerta o scelta di prodotti, si deve far riferimento alla zona Romanina. Il negozio distinto dall'interno B, ricompreso nella proiezione dell'edificio F, è parte di un fabbricato a corte, con destinazione mista (residenziale e non residenziale), elevato su cinque piani fuori terra, oltre l'interrato, è situato al piano terra del fabbricato, tuttavia con ingresso al di sotto del livello stradale di circa m. 1,40 -derivante dal livello altimetrico della strada che degrada verso Via Santa Caterina Albanese-. Il locale ha disposizione rettangolare con ingresso da Via San Giorgio Morgeto distinto dal civico 147. L'accesso al locale avviene da Via San Giorgio Morgeto dove, sulla destra, alcuni gradini introducono al passaggio che costituisce area comune antistante i negozi, oppure da Via Santa Caterina Albanese, dove l'area antistante i negozi non presenta gradini e conduce direttamente verso l'ingresso dell'ampio locale che, secondo il progetto approvato era una parte di superficie destinata ad autorimessa di uffici e negozi. Il locale ha una superficie commerciale di mq 270,50 e fruisce di due bagni con annesso antibagno e locale di sgombero; all'interno del negozio, che ha altezza utile di m 2,64, sono ricavati altri tre vani, non segnalati dal progetto e nella planimetria catastale, oltre ad un vano cantina di altezza pari a m 1,70. Il bene pignorato è stato realizzato a seguito di concessione edilizia 39/C del 13/01/1993, e successiva domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e



724/1994, per cambio della destinazione d'uso, protocollata con n. 44152 /1995 del 28/02/1995, a cui non è stato opposto diniego, su 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 notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 11888/5660 del 26 marzo 1992, trascritta a Roma il 31/03/1993 formalità al n. 19266. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 838, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima della proprietà superficiaria del bene operate le dovute decurtazioni : € **153.000,00**

Per il bene oggetto di espropriazione si deve annotare che il diritto posto in vendita è l'intera proprietà superficiaria, e non la piena proprietà, e, secondo il nostro ordinamento il diritto di superficie è un diritto minore, in quanto, pur essendo un diritto sulla cosa altrui, a differenza della piena proprietà, ha un contenuto più limitato. Con il diritto di superficie, il titolare ovvero il superficiario, ha la facoltà di edificare su terreno altrui, senza tuttavia divenire proprietario del suolo (soprasuolo o sottosuolo). Il terreno edificato resta pertanto in proprietà di altro soggetto, nel nostro caso pubblico -Comune di Roma- e solo nel caso di estinzione del diritto di superficie la proprietà riacquista la sua pienezza. A seguito della Convenzione stipulata tra il Comune di Roma e le tre Cooperative , , a rogito notaio Giovanni Ungari Trasatti del 1993, il Comune di Roma è proprietario dell'area e le tre cooperative edilizie sopradette, che hanno costruito sulla scorta della citata convenzione il complesso immobiliare in località Osteria del Curato, sono proprietarie delle porzioni immobiliari costruite in edilizia convenzionata su terreno comunale. Da quanto sopradetto si può comprendere che, nella stima dei valori immobiliari, la proprietà superficiaria ha un valore inferiore rispetto alla piena proprietà, valore che deriva dalla durata del diritto di superficie.

Quindi per calcolare il valore del diritto di superficie si farà riferimento a quanto dettato dalla letteratura esistente in merito (cf. Iginio Michieli Trattato di Estimo edizione Edagricole) relativamente alla formula proposta nel citato trattato, mentre per la ricerca dei valori di mercato degli affitti e delle quotazioni delle vendite immobiliari si fa riferimento ai valori pubblicati, per il secondo semestre 2024, dal Borsino Immobiliare Roma.it e dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari di Agenzia delle Entrate.

Pertanto il criterio di valutazione adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dalla piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, all'attualità, è quello basato sulla stima sintetica comparativa, rapportando: la consistenza dell'immobile, lo stato d'uso, le caratteristiche peculiari e la collocazione, ai prezzi unitari riscontrati tramite indagini di mercato e dalle valutazioni pubblicate da Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare Roma, successivamente si stimerà il valore locativo e infine il saggio di rendimento, ottenuti i citati valori si potrà procedere al computo del valore del diritto della proprietà superficiaria.

Si premette che la convenzione è stata stipulata il 26 marzo 1992 e il documento stabilisce in 99 anni la durata del diritto di superficie, pertanto dalla detta stipula sono trascorsi 33 anni e al termine del diritto di superficie mancano ancora 66 anni.

Di seguito si procede al computo del valore della proprietà superficiaria relativa al negozio categoria catastale C/1 distinto in catasto al Foglio 978 Particella 838 Subalterno 4 P.T. Interno B, con superficie commerciale convenzionale di mq 270,50 rilevata a seguito del sopralluogo effettuato il giorno 7 novembre 2024.

La formula suggerita dal "Trattato di Estimo" autore Iginio Michieli, sopra citato, è la seguente:

$Vds \text{ (Valore del diritto del superficiario)} = Rn \cdot (q^m - 1) / (r \cdot q^m)$

Dove Rn è il reddito netto annuo ricavabile,

m è la durata residua in anni del diritto di superficie,

r = tasso di capitalizzazione o saggio di sconto medio ordinario adeguato alla situazione di fatto ,

q = saggio di sconto medio ordinario + 1.

Il reddito netto annuo ricavabile dall'unità immobiliare è rappresentato dal canone di affitto annuale, detratte le spese che deve sostenere la proprietà (tasse o oneri vari);

il saggio di rendimento netto è un dato variabile, non fisso nel tempo e legato all'appetibilità dell'immobile, alla collocazione della zona (centrale o periferica) e alla presenza nell'intorno di altre



attività commerciali; pertanto, conosciuti i valori commerciali di affitto e di vendita d'immobili di pari caratteristiche, nella medesima zona in cui è il bene staggito, il saggio di rendimento è dato dalla seguente formula:

$\text{Reddito netto} = \text{Valore locazione annuale} - \text{spese} / \text{Valore commerciale del bene}$

Analizzati i principali listini immobiliari citati e le fonti di agenzie immobiliari che pubblicano on line le vendite di immobili, si sono ottenute le informazioni ed i valori unitari di vendita e di locazione:

-Valore di riferimento 1: Borsino Immobiliare.it Roma - quotazioni del valore di vendita di attività commerciali/negozi nella Zona periferica Tuscolana- Osteria del Curato - Lucrezia Romana -Via delle Capannelle, dove la tipologia prevalente è di abitazioni civili, Valori pubblicati per negozi: Minimo euro/mq 955,00 - Massimo euro/mq 1.523,00 - Valore medio euro/mq 1.239,00;

Valore di riferimento 2: Agenzia delle Entrate Banca dati delle Quotazioni Immobiliari che pubblica, per la medesima zona suburbana Tuscolana- Osteria del Curato - Lucrezia Romana -Via delle Capannelle, Microzona 164, con tipologia prevalente di Abitazioni civili/residenziale i seguenti valori di vendita per negozi in normale stato d'uso: Minimo euro/mq 1.050,00 - Massimo euro/mq 1.500,00 - Valore medio euro/mq 1.275,00;

Valore di riferimento 3: unità immobiliari/negozi paragonabili, offerte rintracciate in zona prossima al bene staggito e con caratteristiche simili:

a) da casa.it - locale commerciale in vendita Via Cinquefrondi 119 locale di mq 180 su due livelli, vicinanza metro Anagnina. MQ 185 offerta di vendita euro 230.000,00. Costo unitario euro/mq 1.243,00

b) da Immobiliare.it: Proponiamo locale commerciale in vendita in zona Anagnina e più precisamente in via Mendicino.

L'immobile si presenta in buono stato e sviluppa una superficie di circa 200 mq su un unico livello.

Rampa con parcheggio privato che porta al piano terra 200 mq, composto da uno spazio espositivo, una zona camerini, magazzino e bagno. Mq 200, offerta di vendita euro 189.000,00. Costo unitario euro/mq 945,00.

La media dei valori unitari paragonabili a)+b) come sopra rintracciati è pertanto (euro/mq 1.243,00 +euro/mq 945,00)/2 =euro/mq 1.094,00.

Date le caratteristiche dell'immobile, ampio, ma al di sotto del livello stradale quindi parzialmente interrato e con ingresso non al livello della strada, la scrivente ritiene di mediare, in questo caso, i valori commerciali minimi rintracciati = Valore di riferimento minimo 1 + Valore di riferimento Minimo 2 + Valore di riferimento 3.

Quindi: (euro/mq 955,00 + euro/mq 1.050,00 + euro/mq 1.094,00)/3= euro/mq 1.033,00, che corrisponde al valore commerciale unitario riferibile alla piena proprietà.

Il valore di stima come sopra determinato, sarà ancora decurtato di una percentuale pari al 10%, in base alle caratteristiche peculiari del bene, che deriva la sua destinazione dalla richiesta di condono, non ancora definita, inoltre con altezza utile interna (m 2,64) differente da quanto prevede la norma edilizia per attività commerciali edificate in base a regolare licenza edilizia (metri 3,00), con scarsa illuminazione e aerazione provenienti solo dagli infissi affacciati su rampa carrabile, locale dotato di un ingresso più basso rispetto al livello della strada.

Pertanto euro/mq 1.033 x 0,90 = euro/mq 950,00 (approssimato per eccesso)

Il valore commerciale della piena proprietà del negozio interno B piano terra di Via San Giorgio Morgeto 147

si computa come segue:

$\text{Mq } 270,50 \times \text{euro/mq } 950,00 = \text{euro } 256.975,00$

Il Valore del canone di locazione, per un immobile di caratteristiche pari al negozio staggito di Via San Giorgio Morgeto 147, prendendo come fonti di riferimento, i valori minimi pubblicati dal Borsino Immobiliare.it Roma è dato dal seguente valore unitario di affitto, per negozi in normale stato d'uso: Minimo euro/mq 5,6;

mentre Agenzia delle Entrate Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblica il seguente valore



Minimo euro/mq 10,0,
mediando i due valori minimi rintracciati si stima un valore unitario di affitto pari a euro/mq 7,80.
Quindi il saggio di rendimento dell'immobile è dato da (euro/mq 7,80* mq 270,50*12) / euro/mq 950,00*mq 270,50 = 0,0985 (9,85%),
mentre il saggio di rendimento netto è ricavabile come di seguito (euro/mq 7,80*mq 270,50*12*0,80)/euro/mq 950,00 * mq 270,50= 0,0788 (7,88%)
Canone annuale di locazione euro/mq 7,80 x 270,50 x 12
Reddito annuale lordo euro 25.318,80
Reddito annuale al netto delle spese euro 20.255,04

Ottenuti i dati necessari si applica quindi la formula:
Vds (Valore del diritto del superficiario) = $Rn \cdot (q^m - 1) / (r \cdot q^m)$
Vds= 20.255,04 * ((1,0788) ^ 66-1) / (0,0788)*(1,0788^66)
Vds= 20.255,04*138,58/149,51

Sviluppando la formula sopra esposta si determina il VALORE DELLA PIENA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA in euro 238.200,00 (approssimata per eccesso).

Detto valore va comunque adeguato applicando le decurtazioni determinate dai costi derivanti dalla definizione della domanda di condono e per il ripristino delle opere interne, così come da planimetria depositata presso l'Ufficio Condono edilizio di Roma, oltre alla decurtazione prevista per mancata garanzia, decurtazioni computate nel capitolo "Regolarità Edilizia".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Roma (RM) - Via San Giorgio Morgeto n. 147, interno B, piano T	270,50 mq	880,60 €/mq	€ 238.202,30	100,00%	€ 238.200,00
Valore di stima:					€ 238.200,00

Valore di stima: € 238.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica derivanti dalla presentazione della pratica edilizia CILA di ripristino dei luoghi	7.751,00	€
Oneri ancora da versare e dovuti alla definizione della domanda di condono	34.740,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia che attiene, tra l'altro, anche alla mancata conclusione dell'iter amministrativo della domanda di condono	18,00	%

Valore finale di stima della proprietà superficiaria del bene: € 153.000,00



LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico l'esperto dichiara che non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche e di sicurezza della porzioni immobiliari dell'intero edificio, comprese le parti comuni. Le verifiche circa la legittimità edilizia dei beni sono state effettuate a seguito di accesso agli atti presso i Pubblici Uffici, che la documentazione visionata e allegata alla presente relazione, per quanto attiene il progetto, è relativa al fascicolo messo a disposizione dall'Archivio Edilizio del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, invece per quanto riguarda i documenti riferibili alla domanda di condono si annota che la scrivente non ha avuto la possibilità di visionare il fascicolo cartaceo e le conclusioni elaborate derivano dall'esame dei documenti ricevuti tramite SIPRE con accesso informale agli atti amministrativi.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati calcolati sulla base dei correnti onorari di mercato e la valutazione dell'effettiva entità dell'importo è rimessa alla discrezionalità del proponente al momento della formulazione dell'offerta.

Nella riduzione operata per l'assenza di garanzia da vizi deve intendersi compresa e compensata la circostanza che, come dettagliatamente descritto in relazione, non vi è certezza sulla effettiva possibilità di rilascio della domanda di condono e che l'offerente ne è informato all'atto della formulazione dell'offerta.

Le verifiche hanno interessato esclusivamente la porzione immobiliare in argomento e non anche l'intero edificio e le sue parti comuni, e non hanno riguardato il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi o le quote di imposta dei solai e la sagoma dell'edificio.

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 10/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana

Allegati:

- 1) Fotografie dell'unità immobiliare C1 al Foglio 978, particella 838, subalterno 19 (lotto 1) e fotografie dell'unità immobiliare C1 al Foglio 978, particella 838, subalterno 4 (lotto 2).
- 2) Visura Storica dell'unità immobiliare C1 al Foglio 978, particella 838, subalterno 19 (lotto 1).
- 3) Visura Storica dell'unità immobiliare C1 al Foglio 978, particella 838, subalterno 4 (lotto 2).
- 4) Estratto di mappa del Foglio 978, particella 838 elaborato planimetrico.
- 5) Planimetria catastale dell'unità immobiliare C1 al Foglio 978, particella 838, subalterno 19 (lotto 1) data presentazione 15/05/1996; planimetria con sovrapposizione del rilievo eseguito alla planimetria catastale; planimetria con sovrapposizione del rilievo eseguito alla planimetria del progetto; planimetria da rilievo.
- 6) Planimetria catastale dell'unità immobiliare C1 al Foglio 978, particella 838, subalterno 4 (lotto 2) data presentazione 15/05/1996; planimetria con sovrapposizione del rilievo eseguito alla planimetria catastale; planimetria con sovrapposizione del rilievo eseguito alla planimetria del progetto; planimetria da rilievo.



- 7) Atto di provenienza a rogito notaio Pietro Mazza del 16/05/2007 Rep. 106843 Formalità 35362/2007.
- 8) Convenzione a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 11888/5660 del 26/03/1992 formalità n. 19266/1992.
- 9) Atto di trasformazione di società a rogito notaio Pietro Mazza Rep. 119976/46279 del 18/05/2017, formalità 39544/2017.
- 10) Atto di fusione di società per incorporazione a rogito notaio Pasquini Mariangela Rep. 4598/3062 del 27/12/2022 formalità 594/2023.
- 11) Nota di trascrizione di Atto d'obbligo edilizio a rogito Notaio Michele Di Ciommo Rep. 112.332 del 30/11/1992 formalità 48579/1992.
- 12) Concessione edilizia n 39/C del 15/01/1993 a nome delle tre Cooperative edilizie.
- 13) Accesso agli atti 42229/2025 e copia dei documenti e del progetto rinvenuti nel fascicolo 71366/1990.
- 14)) Accesso agli atti 7135/2025 e copia dei documenti del condono 44152/1995 pervenuti dall'archivio del Condo Edilizio di Roma.
- 15) Accesso agli atti Municipio VII rep. 10122 prot. CI/2025/156275 e risposta negativa.
- 16) Copia del Regolamento del Condominio e comunicazione dell'amministrazione del condominio.
- 17) Ispezioni ipotecarie.
- 18) Valori immobiliari OMI e Borsino Immobiliare Roma, offerta di vendita.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Cinquefrondi 135 -137-139, interno S, piano Terra, Via San Giorgio Morgeto n. 141-143-145.

L'unità immobiliare, locale commerciale, oggetto della presente procedura esecutiva è situata in Roma Località Osteria del Curato Via Cinquefrondi in angolo con Via San Giorgio Morgeto, parte del complesso di edifici sorti a seguito dell'attuazione del piano di zona 31 bis, denominato , realizzato nei primi anni '90, in regime di edilizia residenziale convenzionata e in diritto di superficie. Via San Giorgio Morgeto appartiene al Municipio VII di Roma Capitale (ex Mun. X).

La località Osteria del Curato è una frazione della periferia romana interna al Raccordo Anulare e prossima allo svincolo tra Via Tuscolana ed il Raccordo, confina a nord con Torrespaccata, a est con Romanina, a ovest col quartiere Don Bosco, a sud con Lucrezia Romana, è ben servita dalla linea metropolitana A con fermata Anagnina.

La zona ha edificazione prevalentemente residenziale, fruisce dei servizi commerciali al dettaglio, mentre per attività commerciali, differenziate e di maggiore offerta o scelta di prodotti, si deve far riferimento alla zona Romanina.

Il negozio, oggetto di espropriazione forzata e distinto dall'interno S al piano terra dell'edificio F, è parte di un fabbricato a corte, con destinazione mista (residenziale e non residenziale), elevato su cinque piani fuori terra, oltre l'interrato, è situato al piano terra dell'edificio, tuttavia elevato rispetto al livello stradale di circa m. 1,30 -derivante dal livello altimetrico della strada che degrada verso Via Santa Caterina Albanese-. Il locale ha disposizione angolare, con due vetrine e l'ingresso esposti su Via Cinquefrondi, distinti dai civici 135- 137-139, e tre vetrine su Via San Giorgio Morgeto distinte dai civici 141-143-145, le vetrine prospettano su ampio passaggio pedonale.

L'accesso al locale, che sviluppa una superficie commerciale di mq 142,00, attualmente avviene da Via Cinquefrondi, civico n. 137, ma può fruire di un ulteriore ingresso su Via San Giorgio Morgeto civico 145, si entra nell'ampio vano che ha forma di L, all'interno la partizione della superficie è data unicamente da librerie che arredano l'ampio vano, il negozio fruisce di due bagni entrambi con annessi ripostigli. Il bene pignorato è stato realizzato a seguito di concessione edilizia 39/C del 13/01/1993, su 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 notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 11888/5660 del 26 marzo 1992, trascritta a Roma il 31/03/1993 formalità al n. 19266. Stante la natura strumentale del bene il trasferimento potrebbe essere soggetto a I.V.A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 838, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 978, con il numero di particella 838, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Latitudine: 41,79 - Longitudine: 12,477 località Osteria del Curato PEEP 31 - L.18 aprile 1962 n.167 COMPONENTE: sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.48 2. Carta della qualità: nessuna prescrizione 3. Rete ecologica: nessuna prescrizione PEEP L.18 aprile 1962 n.167 CODICE: 31 DENOMINAZIONE: TIPO PEEP: 31 Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto al Piano Territoriale Paesistico di Roma 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquadotti" ai sensi degli articoli 21 comma 2, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dell'articolo 143 del D.Lgs



42/04, approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 70 del 10.02.2010 (pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 71 al BUR n. 14 del 14 aprile 2010).

Prezzo base d'asta: € 132.700,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via San Giorgio Morgeto n. 147, interno B, piano T
L'unità immobiliare, locale commerciale, oggetto della presente procedura esecutiva è situata in Roma Località Osteria del Curato Via San Giorgio Morgeto 147, parte del complesso di edifici sorti a seguito dell'attuazione del piano di zona 31 bis, denominato , realizzato nei primi anni '90, in regime di edilizia residenziale convenzionata e in diritto di superficie. Via San Giorgio Morgeto appartiene al Municipio VII di Roma Capitale (ex Mun. X). La località Osteria del Curato è una frazione della periferia romana interna al Raccordo Anulare e prossima allo svincolo tra Via Tuscolana ed il Raccordo, confina a nord con Torrespaccata, a est con Romanina, a ovest col quartiere Don Bosco, a sud con Lucrezia Romana, è ben servita dalla linea metropolitana A con fermata Anagnina. La zona ha edificazione prevalentemente residenziale, fruisce dei servizi commerciali al dettaglio, mentre per attività commerciali, differenziate e di maggiore offerta o scelta di prodotti, si deve far riferimento alla zona Romanina. Il negozio distinto dall'interno B, ricompreso nella proiezione dell'edificio F, è parte di un fabbricato a corte, con destinazione mista (residenziale e non residenziale), elevato su cinque piani fuori terra, oltre l'interrato, è situato al piano terra del fabbricato, tuttavia con ingresso al di sotto del livello stradale di circa m. 1,40 -derivante dal livello altimetrico della strada che degrada verso Via Santa Caterina Albanese-. Il locale ha disposizione rettangolare con ingresso da Via San Giorgio Morgeto distinto dal civico 147. L'accesso al locale avviene da Via San Giorgio Morgeto dove, sulla destra, alcuni gradini introducono al passaggio che costituisce area comune antistante i negozi, oppure da Via Santa Caterina Albanese, dove l'area antistante i negozi non presenta gradini e conduce direttamente verso l'ingresso dell'ampio locale che, secondo il progetto approvato era una parte di superficie destinata ad autorimessa di uffici e negozi. Il locale ha una superficie commerciale di mq 270,50 e fruisce di due bagni con annesso antibagno e locale di sgombero; all'interno del negozio, che ha altezza utile di m 2,64, sono ricavati altri tre vani, non segnalati dal progetto e nella planimetria catastale, oltre ad un vano cantina di altezza pari a m 1,70. Il bene pignorato è stato realizzato a seguito di concessione edilizia 39/C del 13/01/1993, e successiva domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e 724/1994, per cambio della destinazione d'uso, protocollata con n. 44152 /1995 del 28/02/1995, a cui non è stato opposto diniego, su 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 notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 11888/5660 del 26 marzo 1992, trascritta a Roma il 31/03/1993 formalità al n. 19266. Stante la natura strumentale del bene il trasferimento potrebbe essere soggetto a I.V.A. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 838, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 978, con il numero di particella 838, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Latitudine: 41,79 - Longitudine: 12,477 località Osteria del Curato PEEP 31 - L.18 aprile 1962 n.167 COMPONENTE: sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.48 2. Carta della qualità: nessuna prescrizione 3. Rete ecologica: nessuna prescrizione PEEP L.18 aprile 1962 n.167 CODICE: 31 DENOMINAZIONE: TIPO PEEP: 31 Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto al Piano Territoriale Paesistico di Roma 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica e



Acquedotti” ai sensi degli articoli 21 comma 2, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dell'articolo 143 del D.Lgs 42/04, approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 70 del 10.02.2010 (pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 71 al BUR n. 14 del 14 aprile 2010).

Prezzo base d'asta: € 153.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1244/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.700,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) – Via Cinquefrondi 135-137-139 angolo Via San Giorgio Morgeto n. 141-143-145, interno S, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 838, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	142,00 mq
Stato conservativo:	Il negozio è in normale stato d'uso, non è utilizzato, è allacciato alla rete elettrica ma privo di illuminazione in quanto il contatore è stato distaccato.		
Descrizione:	L'unità immobiliare, locale commerciale, oggetto della presente procedura esecutiva è situata in Roma Località Osteria del Curato Via Cinquefrondi in angolo con Via San Giorgio Morgeto, parte del complesso di edifici sorti a seguito dell'attuazione del piano di zona 31 bis, denominato , realizzato nei primi anni '90, in regime di edilizia residenziale convenzionata e in diritto di superficie. Via San Giorgio Morgeto appartiene al Municipio VII di Roma Capitale (ex Mun. X). La località Osteria del Curato è una frazione della periferia romana interna al Raccordo Anulare e prossima allo svincolo tra Via Tuscolana ed il Raccordo, confina a nord con Torrespaccata, a est con Romanina, a ovest col quartiere Don Bosco, a sud con Lucrezia Romana, è ben servita dalla linea metropolitana A con fermata Anagnina. La zona ha edificazione prevalentemente residenziale, fruisce dei servizi commerciali al dettaglio, mentre per attività commerciali, differenziate e di maggiore offerta o scelta di prodotti, si deve far riferimento alla zona Romanina. Il negozio, oggetto di espropriazione forzata e distinto dall'interno S al piano terra dell'edificio F, è parte di un fabbricato a corte, con destinazione mista (residenziale e non residenziale), elevato su cinque piani fuori terra, oltre l'interrato, è situato al piano terra dell'edificio, tuttavia elevato rispetto al livello stradale di circa m. 1,30 - derivante dal livello altimetrico della strada che degrada verso Via Santa Caterina Albanese-. Il locale ha disposizione angolare, con due vetrine e l'ingresso esposti su Via Cinquefrondi, distinti dai civici 135- 137- 139, e tre vetrine su Via San Giorgio Morgeto distinte dai civici 141-143-145, le vetrine prospettano su ampio passaggio pedonale. L'accesso al locale, che sviluppa una superficie commerciale di mq 142,00, attualmente avviene da Via Cinquefrondi, civico n. 137, ma può fruire di un ulteriore ingresso su Via San Giorgio Morgeto civico 145, si entra nell'ampio vano che ha forma di L, all'interno la partizione della superficie è data unicamente da librerie che arredano l'ampio vano, il negozio fruisce di due bagni entrambi con annessi ripostigli. Il bene pignorato è stato realizzato a seguito di concessione edilizia 39/C del 13/01/1993, su 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 notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 11888/5660 del 26 marzo 1992, trascritta a Roma il 31/03/1993 formalità al n. 19266. Stante la natura strumentale del bene il trasferimento potrebbe essere soggetto a I.V.A.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.000,00

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via San Giorgio Morgeto n. 147, interno B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Locale commerciale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 838, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	270,50 mq
Stato conservativo:	Il negozio è in mediocre stato d'uso a motivo di una evidente mancata utilizzazione nel tempo e ingombro di faldoni; è allacciato alla rete elettrica ma privo di illuminazione in quanto il contatore è stato distaccato.		
Descrizione:	L'unità immobiliare, locale commerciale, oggetto della presente procedura esecutiva è situata in Roma Località Osteria del Curato Via San Giorgio Morgeto 147, parte del complesso di edifici sorti a seguito dell'attuazione del piano di zona 31 bis, denominato realizzato nei primi anni '90, in regime di edilizia residenziale convenzionata e in diritto di superficie. Via San Giorgio Morgeto appartiene al Municipio VII di Roma Capitale (ex Mun. X). La località Osteria del Curato è una frazione della periferia romana interna al Raccordo Anulare e prossima allo svincolo tra Via Tuscolana ed il Raccordo, confina a nord con Torrespaccata, a est con Romanina, a ovest col quartiere Don Bosco, a sud con Lucrezia Romana, è ben servita dalla linea metropolitana A con fermata Anagnina. La zona ha edificazione prevalentemente residenziale, fruisce dei servizi commerciali al dettaglio, mentre per attività commerciali, differenziate e di maggiore offerta o scelta di prodotti, si deve far riferimento alla zona Romanina. Il negozio distinto dall'interno B, ricompreso nella proiezione dell'edificio F, è parte di un fabbricato a corte, con destinazione mista (residenziale e non residenziale), elevato su cinque piani fuori terra, oltre l'interrato, è situato al piano terra del fabbricato, tuttavia con ingresso al di sotto del livello stradale di circa m. 1,40 -derivante dal livello altimetrico della strada che degrada verso Via Santa Caterina Albanese-. Il locale ha disposizione rettangolare con ingresso da Via San Giorgio Morgeto distinto dal civico 147. L'accesso al locale avviene da Via San Giorgio Morgeto dove, sulla destra, alcuni gradini introducono al passaggio che costituisce area comune antistante i negozi, oppure da Via Santa Caterina Albanese, dove l'area antistante i negozi non presenta gradini e conduce direttamente verso l'ingresso dell'ampio locale che, secondo il progetto approvato era una parte di superficie destinata ad autorimessa di uffici e negozi. Il locale ha una superficie commerciale di mq 270,50 e fruisce di due bagni con annesso antibagno e locale di sgombero; all'interno del negozio, che ha altezza utile di m 2,64, sono ricavati altri tre vani, non segnalati dal progetto e nella planimetria catastale, oltre ad un vano cantina di altezza pari a m 1,70. Il bene pignorato è stato realizzato a seguito di concessione edilizia 39/C del 13/01/1993, e successiva domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e 724/1994, per cambio della destinazione d'uso, protocollata con n. 44152 /1995 del 28/02/1995, a cui non è stato opposto diniego, su 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 notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 11888/5660 del 26 marzo 1992, trascritta a Roma il 31/03/1993 formalità al n. 19266.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN GIORGIO MORGETO N. 141-143-145,
INTERNO S, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca concessione amministrativa/ Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 16/11/2016
Reg. gen. 128429 - Reg. part. 22766
Quota: 1/1 piena proprietà superficiaria
Importo: € 336.612,26
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro ora
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 168.306,13
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.
Data: 11/11/2016
N° repertorio: 7564
N° raccolta: 9716
- **Ipoteca concessione amministrativa/ Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 06/09/2019
Reg. gen. 106470 - Reg. part. 19636
Quota: 1/ piena proprietà superficiaria
Importo: € 4.638.851,94
A favore di Agenzia delle entrate-Riscossione
Contro ora Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.319.425,97
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 05/09/2019
N° repertorio: 15571
N° raccolta: 9719
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 18/09/2020
Reg. gen. 91000 - Reg. part. 16285
Quota: 1/1 piena proprietà superficiaria
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCO BPM S.p.A.
Contro ora Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.146.337,57
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 08/04/2020
N° repertorio: 4339

Trascrizioni



- **Atto esecutivo cautelare. Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/11/2022

Reg. gen. 149159 - Reg. part. 105527

Quota: 1/1 piena proprietà superficiaria

A favore di BANCO BPM S.p.A.

Contro ora Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN GIORGIO MORGETO N. 147, INTERNO B, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca concessione amministrativa/ Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma 1 il 16/11/2016

Reg. gen. 128429 - Reg. part. 22766

Quota: 1/1 piena proprietà superficiaria

Importo: € 336.612,26

A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Contro ora

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 168.306,13

Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.

Data: 11/11/2016

N° repertorio: 7564

N° raccolta: 9716

- **Ipoteca concessione amministrativa/ Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma 1 il 06/09/2019

Reg. gen. 106470 - Reg. part. 19636

Quota: 1/ piena proprietà superficiaria

Importo: € 4.638.851,94

A favore di Agenzia delle entrate-Riscossione

Contro ora

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.319.425,97

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 05/09/2019

N° repertorio: 15571

N° raccolta: 9719

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 18/09/2020

Reg. gen. 91000 - Reg. part. 16285

Quota: 1/1 piena proprietà superficiaria

Importo: € 300.000,00

A favore di BANCO BPM S.p.A.

Contro ora

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.146.337,57

Rogante: Tribunale di Roma



Data: 08/04/2020

N° repertorio: 4339

- **Atto esecutivo cautelare. Verbale di pignoramento immobili** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 17/11/2022
Reg. gen. 149159 - Reg. part. 105527
Quota: 1/1 piena proprietà superficiaria
Importo: € 1.167.592,61
A favore di BANCO BPM S.p.A.
Contro ora Formalità a carico della procedura

