

TRIBUNALE DI ROMA

4^ SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ing. Simone De Liberis, nell'Esecuzione Immobiliare 1286/2022 del R.G.E. – G. dott.ssa Bianca Ferramosca.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA DEGLI UMBRI n. 17-19-21A	3
Lotto UNICO.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
ELENCO ALLEGATI:	10



Il sottoscritto ing. Simone De Liberis, con studio in Roma (RM), PEC s.deliberis@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - via degli Umbri n. 17-19-21A, piano T-S1.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI UMBRI N. 17-19-21A

L'immobile pignorato è un locale commerciale (negozi) situato in via degli Umbri n. 17-19-21A, nel Comune di Roma, più precisamente, nella zona semicentrale di Roma, all'interno dei confini del II° Municipio, nel quartiere San Lorenzo.

Il negozio pignorato (censito in catasto al fg 615, part 10, sub 505 graffato con la part 15, sub 501) può essere suddiviso -per comodità di descrizione- nelle seguenti tre porzioni:

- la prima porzione (piano terra) è un immobile a inviluppo planimetrico pressoché rettangolare con due vetrine, entrambe su via degli Umbri, contraddistinte rispettivamente coi civici 17 e 19. Questa porzione è l'area destinata alla vendita, come rappresentata nell'ultima planimetria catastale del 06/10/2011. Nella sua parte posteriore, quella che si affaccia sul lato opposto a via degli Umbri, vi sono un bagno e una scala interna in acciaio che collega la prima alla seconda porzione dell'immobile pignorato. Inoltre, l'accesso al negozio avviene dalla portafinestra in vetro del civico 19;
- la seconda porzione (piano seminterrato) è anch'essa un immobile a inviluppo planimetrico pressoché rettangolare, situato a 3,5 m sotto il calpestio della prima porzione (detta seconda porzione è denominata sotto-negozi nell'ultima planimetria catastale del 06/10/2011). Questa porzione è collegata verticalmente con la prima sia con la predetta scala interna in acciaio, sia con un montacarichi (che al momento del sopralluogo non era funzionante). La seconda porzione è utilizzata come deposito ed è costituita da tre vani e da un bagno;
- la terza porzione immobiliare (piano seminterrato) si trova invece sotto l'area di sedime del fabbricato del condominio contraddistinto col civico 21 di via degli Umbri. Nell'ultima planimetria catastale del 06/10/2011, in questa terza porzione sono stati rappresentati un magazzino, una cella frigorifera, due ripostigli, un deposito e un disimpegno. Va precisato che la predetta cella al momento del sopralluogo era priva delle macchine refrigeranti. Inoltre, va riferito che questa terza porzione -attigua alla prima- è collegata verticalmente ad essa attraverso una scala interna in muratura. A questa porzione si può anche direttamente accedere dal portone di via degli Umbri, cioè dal civico 21A. L'intero piano di calpestio di questa terza porzione dell'immobile pignorato si trova a quota di 1,7 m circa sotto quella del piano stradale. Va anche precisato che questa terza porzione è l'immobile graffato, cioè la particella 15 sub 501, che è stata **accorpata** alle altre due



porzioni con una Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) nel 2011 (vedi paragrafo Regolarità edilizia).

È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - via degli Umbri n. 17-19-21A.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene:

- ***Omissis**** (piena proprietà 1/1).

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

- Esecutata: ***Omissis**** (piena proprietà 1/1).

CONFINI

Il locale commerciale situato in via degli Umbri n. 17-19-21A, salvo se con altri, confina nel suo complesso: con la via degli Umbri, con l'androne del condominio di via degli Umbri 15 e con il cortile esterno di proprietà di altro condominio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Negozi	34,70 mq	1,00	78,0 mq	T
Magazzino sotto-negozi	84,3 mq	0,50	42,2 mq	S1
Magazzino (particella 15 sub 501 accorpata)	83,2 mq	0,50	41,6 mq	S1
Totale superficie convenzionale:			161,8 mq	
Incidenza condominiale:			0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:			162,0 mq	

Sulla base del rilievo effettuato il 17 novembre 2023, l'immobile pignorato è risultato avere una superficie lorda complessiva di circa 162 mq, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte dell'appartamento, al 100% l'area di sedime dei tramezzi e dei muri interni, al 100% la superficie delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva (fino a uno spessore massimo di 50 cm), al 50% quella delle pareti perimetrali a confine con altre proprietà (fino a uno spessore massimo di 25

cm), al 50% l'ingombro della scala interna (tra negozio e sotto negozio) calcolato nella sua proiezione planimetrica e al 50% le superficie dei due magazzini.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 615, Part. 10, Sub. 506 -graffato part 15 sub 501- Zc. 2 Categoria C1 Cl. 5 Consistenza 108 mq Superficie catastale 164 mq Rendita € 7.284,52 Piano T -S1

vedi visura storica catastale allegata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	615	10	505	2	C1	5	108 mq	164 mq	7.284,52 €	T-S1	part 15	sub 501

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del 6/10/2011 dell'intero immobile non corrisponde con lo stato di fatto del cespite pignorato riscontrato durante l'accesso del 17/11/2023. Infatti, al posto del retro negozio (della predetta prima porzione) era stato realizzato un bagno e, nella terza porzione dell'immobile pignorato, era stata realizzato un altro bagno in luogo di un ripostiglio; inoltre in questo ex ripostiglio non era stata rappresenta una apertura a bocca di lupo (larga circa 70 cm) che si affaccia sulla confinante corte esterna. La cella frigorifera -come detto- era priva di macchinari refrigerati e dunque era un semplice vano parte del magazzino (cioè dell'immobile censito con la part 15 e il sub 501).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono state effettuate sia la visura aggiornata presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, sia la relativa ispezione ipotecaria dell'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Nell'accesso del 17 novembre 2023, il negozio pignorato era complessivamente in cattivo stato manutentivo e ciò sia per lo stato delle sue finiture (intonaci, tinteggiature, rivestimenti, porte, ecc.), sia per la condizione igienica dei suoi bagni, sia per quella realizzativa degli impianti (ad es. l'impianto elettrico non a norma, ai sensi della CEI 64-8).

Le pareti dei bagni erano, in parte, rivestite in ceramica e, in parte, intonacate e tinteggiate; mentre quelle dei restanti vani erano intonacate e tinteggiate. I pavimenti erano in materiale ceramico di scarsa qualità. Sia gli intonaci che le tinte delle pareti erano perlopiù ammalorati e ciò era

riconducibile sia alla loro vetustà, sia a pregresse infiltrazioni dovute a risalita d'acqua per capillarità nei vani della seconda e terza porzione (cioè quelli situati ai piani seminterrati).

Non è stato possibile accertare la eventuale sussistenza di altri segni di pregresse infiltrazioni d'acqua su tutte le pareti e i soffitti perché nell'immobile vi erano scaffalature, pannelli di rivestimento, frigoriferi, controsoffitti e merci (es. casse di acqua, imballaggi, ecc.) che occupavano buona parte dei suoi vani. Si segnala, infine, che per l'immobile pignorato l'affittuario non aveva copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, idrico, ecc.).

PARTI COMUNI

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale. Esso è sia parte del condominio di via degli Umbri 15, sia parte del condominio di via degli Umbri 21 (essendo la terza porzione prima descritta situata sotto l'area di sedime del fabbricato contraddistinto appunto col civico 21).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, è una struttura edificata prima degli anni '20 del secolo scorso e successivamente sopraelevata dopo il 1925. Questo fabbricato, costituito da 6 piani fuori terra e un piano seminterrato, è inserito in un tipico isolato a blocco della Roma Umbertina, composto da un'un'aggregazione di edifici in linea. Esso è realizzato con elementi portanti verticali in muratura, con impalcati realizzati tramite archi e volte sottili in muratura di mattoni al piano terra e, in genere, con elementi portanti orizzontali in acciaio e tavelloni agli altri piani.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale commerciale pignorato è stato locato alla sig. ***Omissis**** in forza del contratto di locazione stipulato con la società eseguita in data 13.05.2017, registrato lo stesso giorno presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Caltanissetta (***Omissis****). Il contratto prevede un canone mensile di 1.000,00 euro con una durata di 6 anni (fino 31/05/2023), rinnovabile di uguale periodo di tempo.

Nell'immobile pignorato il sig. ***Omissis**** svolge attività di "vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio di merci ingombranti ed a consegna differita (esercizio di vicinato - settore alimentare e non alimentare)" così come riportato nella SCIA commerciale in variante n. ***Omissis**** del 19/02/2020.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1992 al 09/10/1997	***Omissis****	Conferimento d'azienda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis*	07/09/1992	***Omissis****	***Omissis****
		Trascrizione			
Dal 09/10/1997 al 10/12/2014	***Omissis****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1		***Omissis****	***Omissis****
Dal 09/10/1997 al 10/12/2014	***Omissis****	Cessione di quote societarie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Omissis *	09/10/1997	***Omissis ****	***Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	16/10/1997	***Omissis ****	***Omissis ****
Dal 10/12/2014	***Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis *	10/12/2014	***Omissis ****	***Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/01/2015	***Omissis ****	***Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Canicatti	08/01/2015		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 29/12/2021 - Registro Particolare ***Omissis**** Registro Generale ***Omissis**** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio ***Omissis**** del 24/06/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo.
- TRASCRIZIONE del 11/11/2022 - Registro Particolare ***Omissis**** Registro Generale ***Omissis**** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio ***Omissis**** del 17/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato nella tavola 18, nel sistema insediativo "Città storica - Tessuti di espansione ottonecentesca ad isolato - T4".

L'area ove è stato edificato l'immobile pignorato non è sottoposta ai vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, fu edificato prima degli anni'20 del secolo scorso e poi soprelevato dopo il 1925.

Infatti, da una visura effettuata presso l'Archivio Storico Capitolino, ho accertato che detta soprelevazione ebbe il parere favorevole (vedi allegato) della Commissione Edilizia del Comune di Roma nella seduta del 27 marzo 1925.

In questa verifica presso l'Archivio non ho però trovato l'originario progetto del fabbricato, cioè quello ante soprelevazione.

Ho comunque reperito in Catasto la copia della planimetria di primo impianto del bene pignorato (originariamente frazionato in due unità), cioè sia quella datata 25 ottobre 1939 rappresentante il negozio di via degli Umbri n. 19 e il suo sotto-negozio (quest'ultimo accatastato come cantina), sia

quella datata 19 dicembre 1939 riguardante l'immobile di via degli Umbri 21A (accatastato come negozio al piano seminterrato). In questa seconda planimetria l'immobile contraddistinto col civico 21A è rappresentato in modo poco dettagliato; in particolare, manca la rappresentazione della contigua porzione di questo immobile, la quale è sottostante il vano-scale comune del fabbricato che ha ingresso dal civico 21 (vedi allegato).

A tale riguardo, va ricordato che ai sensi dell'art 9 bis comma 1) bis del DPR 380/2001: *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione [...]. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”.*

Successivamente, ho chiesto al Municipio II° copia di ogni eventuale titolo edilizio riguardante l'immobile di via degli Umbri nn. 17-19-21A.

Il 13 novembre 2023 il Municipio II° mi ha risposto (vedi allegato) che era stata presentata una DIA con protocollo n. 29130 del 4/10/2011 con oggetto: *“Interventi in sanatoria – Fusione di unità imm.ri in via degli Umbri”*, tuttavia l'Ufficio mi ha anche scritto che non era stato possibile reperire la relativa documentazione cartacea (cioè gli elaborati grafici assentiti).

Il Municipio mi ha solamente fornito copia del certificato di collaudo finale, redatto il 7/10/2011 dall'ing. ***Omissis ****, nel quale il progettista dichiarava che le opere erano state eseguite in conformità alla D.I.A. prot. 29130/11. Allegato a detto certificato di collaudo, il progettista aveva comunque presentato copia dell'attuale planimetria catastale (datata 6/10/2011 prima esaminata nel paragrafo dei dati catastali) in cui era stata riportata la fusione dei due immobili (il civ. 17-19 e il civ. 21A).

L'attuale planimetria catastale (del 6/10/2011) dovrebbe essere verosimilmente conforme con la prima menzionata D.I.A., perché le planimetrie catastali dovrebbero essere redatte in conformità col titolo edilizio comunale temporalmente più vicino.

Ipotizzando che valga tale ipotesi (che dunque sia stata almeno legittimata la fusione tra le due unità immobiliari), dal confronto tra lo stato di fatto e l'attuale planimetria catastale l'immobile pignorato presenta le difformità già descritte nel paragrafo “Dati catastali”, che (previo ottenimento dei grafici della predetta D.I.A.) possono essere sanate presentando in Municipio una SCIA a lavori eseguiti, anche per la chiusura della finestra a bocca di lupo nell'ex ripostiglio (dato che essa non è rappresentata nella planimetria d'impianto, né in quella attuale). Va ricordato che la restituzione in pristino prevede comunque una sanzione pecuniaria (oltre agli oneri per eseguire le opere di ripristino).

Tuttavia, tenuto conto che comunque non è reperibile buona parte della documentazione edilizia-urbanistica, non è possibile verificare la piena legittimità della persistenza edilizia-urbanistica del bene pignorato.

Ad esempio, non è possibile stabilire se l'attuale scala interna che collega il negozio con il suo sottonegozio sia stata assentita con la predetta D.I.A., tenuto conto che nella planimetria del 1939 la scala è ubicata in posizione diversa da quella attuale, non è possibile sapere se il montacarichi sia stato legittimato con la predetta D.I.A. o con precedente altro titolo, né è possibile sapere se la porzione contraddistinta col civico 21 A, quella sottostante il vano-scale comune del fabbricato identificato col civico 21, sia stata assentita con precedente altro titolo edilizio, né è possibile sapere se la terza

porzione (civ. 21A) abbia subito un cambio d'uso (nella planimetria catastale del 1939 è denominata come negozio, invece in quella del 2011 come magazzino), ecc.

Di conseguenza, nella stima del bene verrà applicata in particolare una detrazione del 15% rispetto al valore di mercato per tenere conto sia degli oneri per sanare le difformità prima descritte, sia della mancanza dei grafici progettuali assentiti che non consentono di accertare la conformità della preesistenza dell'immobile pignorato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base di quanto mi ha scritto per mail l'amministratore condominiale di via degli Umbri n. 15, l'esecutata ha un debito nei confronti del condominio (che si aggiunge ***Omissis ****) che ammonta complessivamente a € 5.411,85 (per il saldo del bilancio consuntivo dell'anno anno 2022, per rate non pagate del bilancio preventivo anno 2023, per spese legali non riguardanti la presente procedura).

La caratura millesimale dell'immobile pignorato è di millesimi 148,000. Inoltre, l'importo medio mensile delle spese condominiali del bene pignorato è pari a circa € 90,00.

Infine l'amministratore mi ha precisato che *"Sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria per circa € 63.000,00 la cui quota a carico del condomino verrà quantificata entro la metà del mese di dicembre p.v."*.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - via degli Umbri n. 17-19-21A. Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 615, Part. 10, Sub. 505 graffato con la part 15, sub 501, Zc. 2, Categoria C1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Per stimare l'attuale più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il metodo sintetico relativo, che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto sintetico con quello di altre unità immobiliari simili per caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato conservativo, prospicienza, orientamento, altezza di piano, ecc.) ed estrinseche (Comune, fascia urbana di ubicazione del fabbricato, ecc.) a quella in esame, compravendute di recente.

Il valore unitario impiegato in questa stima è stato determinato attraverso un'indagine di mercato effettuata consultando alcuni listini specialistici del settore.

Più precisamente, ho preso a riferimento i valori di prima fascia del "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, I° semestre 2023" (vedi scheda allegata) e quelli contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (vedi scheda allegata), che forniscono i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia.

Sulla base di un valore unitario, da me calcolato quale valore medio dei predetti listini/banche dati, risultato pari in c.t. a 2.200 € / mq e della superficie commerciale prima calcolata, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e che avesse la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € 360.000 in c.t.

Da ultimo, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, al valore di mercato prima calcolato, a mio avviso, va detratto un importo per lo stato d'uso e manutenzione dell'intero immobile pignorato (sinteticamente stimabile nel 5%), per lo stato di possesso (sinteticamente stimabile nel 2%), uno per la mancanza di una garanzia per vizi (sinteticamente stimabile nel 10%), uno sia per gli oneri

di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale, sia per la mancanza di parte della documentazione edilizio-urbanistica (sinteticamente stimabile nel 15%).

In conclusione, il bene pignorato ha un valore di stima in c.t. pari a € 245.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - VIA DEGLI UMBRI n. 17-19-21A	162,0 mq	1.512,35 €/mq	€ 245.000,00	100,00%	€ 245.000,00
Valore di stima:					€ 245.000,00

Roma, 03/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Simone De Liberis

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di conferimento d'azienda a rogito del Notaio ***Omissis****.
2. Atto di cessione quote societarie a rogito del Notaio ***Omissis****.
3. Atto di compravendita a rogito del Notaio ***Omissis****.
4. Visura storica catastale del bene pignorato.
5. Planimetria catastale del bene pignorato.
6. Documentazione Edilizio-Urbanistica (documenti ottenuti dall'Archivio Storico Capitolino, due planimetrie catastali di primo impianto, risposta con allegati del Municipio II°).
7. Contratto di locazione.
8. Planimetria dello stato di fatto del bene pignorato.
9. Scheda Listino Ufficiale I° semestre 2023 della Borsa Immobiliare di Roma.
10. Scheda "Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, I° semestre 2023".
11. Ispezione ipotecaria del bene pignorato.
12. Relazione notarile ipocatastale.
13. Documentazione fotografica del bene pignorato.