

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 1422/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1422/2022 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.000,00	25



All'udienza del 17/08/2023, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio in Roma (RM), email m.zaccardini@yahoo.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA DI BOCCEA 1294 D/E, piano T





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA DI BOCCEA 1294 D/E, piano T

DESCRIZIONE

Il bene pignorato è costituito da un locale commerciale (attualmente destinato a bar tavola calda con annessa rivendita tabacchi) con corte esclusiva sito in via di Boccea 1294 D/E - piano terra - quartiere "Casalotti" (Municipio XIV); lo stesso è parte di un edificio a destinazione mista (residenziale/commerciale) realizzato, in più riprese, a partire dagli anni '70, che si sviluppa su 2 livelli fuori terra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; appena sufficienti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Il locale risulta attualmente così composto: ampio vano principale, vano "cieco" retrostante, cucina (dotata di illuminazione/areazione artificiale), ripostiglio, disimpegno e blocco servizi igienici; lo stesso risulta inoltre dotato di due ampie vetrine poste a ridosso della corte esclusiva. Nello stato di fatto tale corte risulta costituita da: - un'area recintata accessibile a mezzo di n° 2 cancelli, carrabile e pedonale, sulla quale insistono una tettoia in legno ed una scala scoperta a servizio di un'unità immobiliare non pignorata posta al piano primo (Cfr. Capitolo Precisazioni); un "dehors" (spazio all'aperto fornito di tavolini) adiacente alle due vetrine, coperto da una tenda retrattile e delimitato da alcuni elementi fissi (mureto) e mobili (vasi in cemento): - un'area destinata a parcheggio e spazio di manovra posta in collegamento diretto con la strada pubblica e con altra corte di proprietà di terzi e non pignorata.

La superficie commerciale è pari a circa 246 mq.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio pignorato confina nel suo insieme con via di Boccea, magazzino sub 509, lotto di terreno part. 1814 foglio 174, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE 1	110,90 mq	124,30 mq	1	124,30 mq	2,80 m	T
LOCALE 2	35,80 mq	41,20 mq	1	41,20 mq	2,90 m	T
CUCINA	24,20 mq	28,50 mq	1	28,50 mq	3,15 m	T
DISIMPEGNO	3,70 mq	4,20 mq	1	4,20 mq	3,15 m	T
WC 1	3,40 mq	4,40 mq	1	4,40 mq	2,60 m	T
DISIMP/SPOGLIATOIO	3,50 mq	4,50 mq	1	4,50 mq	2,60 m	T
ANTIBAGNO	2,20 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,60 m	T
WC 2	2,00 mq	3,30 mq	1	3,30 mq	2,60 m	T
RIPOSTIGLIO	5,90 mq	8,80 mq	1	8,80 mq	2,50 m	T
AREA DI CORTE (fino alla superficie pari a quella convenzionale dell'immobile)	215,32 mq	222,20 mq	0,1	22,22 mq	0,00 m	T
AREA DI CORTE 2 (eccedenza)	110,08 mq	113,60 mq	0,02	2,27 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				246,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				246,69 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 15/07/2024.

Si prega nel merito di prendere atto delle seguenti note:

- le superfici nette dei locali sono state calcolate non tenendo conto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
- le altezze riportate sono quelle principali rilevate nei singoli ambienti al netto di eventuali controsoffitti non verificati/ispezionati.
- l'altezza della tettoia ubicata nella porzione di corte recintata è quella media misurata al tavolato;
- la superficie dell'area di corte recintata è comprensiva della proiezione della scala ivi presente;
- La superficie dell'area esterna potrebbe scontare delle approssimazioni con riferimento a quella reale in

quanto i confini non risultano del tutto materializzati; nel merito si precisa che la stessa è stata desunta/ricavata dalle misurazioni effettuate sul posto e le successive verifiche con la foto aerea e la documentazione catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/2006 al 22/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 174, Part. 513, Sub. 504 Categoria C1 Graffato SUB 505
Dal 22/10/2012 al 22/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 174, Part. 513, Sub. 504 Categoria C1 Graffato SUB 505
Dal 22/10/2013 al 21/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 174, Part. 513, Sub. 504 Categoria C1 Graffato SUB 505

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):

UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/04/2015 Pratica n. RM0271673 in atti dal 24/04/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.71135.1/2015)

- VARIAZIONE del 06/09/2006 Pratica n. RM0657392 in atti dal 06/09/2006 FRAZ. - FUS. - INSER. CORTI (n. 86778.1/2006).

(Unità immobiliari interessate dalla variazione: Foglio 174 Particella 513 Subalterno 502; Foglio 174 Particella 513 Subalterno 503)

UNITA' IMMOBILIARE Foglio 174 Particella 513 Subalterno 502 (Intestati: **** Omissis **** Proprieta' 1/2; **** Omissis **** nato Proprieta' 1/2)

- VARIAZIONE del 28/04/2000 in atti dal 28/04/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEPOSITO COMMERCIALE (n. M02826.1/2000)

UNITA' IMMOBILIARE Foglio 174 Particella 513 Subalterno 503 (Intestati: **** Omissis **** Proprieta' 1/2; **** Omissis **** nato Proprieta' 1/2)

- VARIAZIONE del 28/04/2000 in atti dal 28/04/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEPOSITO COMMERCIALE (n. M02826.1/2000)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	174	513	504	6	C1	9	194 m ²	Totale: 269 m ² mq	5450,48 €	T	sub 505

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. E' presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'edificio di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- lievi errori di rappresentazione (corte di pertinenza, conformazione planimetrica del locale, spessore murature, ubicazione porte/vetrine esterne ecc.)
- diversa distribuzione interna
- mancata rappresentazione della sistemazione esterna e della scala di accesso al piano superiore (unità immobiliare non pignorata - piano primo)
- mancata rappresentazione della tettoia in legno
- errata indicazione altezza

Per regolarizzare le difformità riscontrate coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia (Cfr. cap. "Regolarità Edilizia") risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00.

PRECISAZIONI

Si precisa e si prega di prendere atto che all'interno della porzione di corte recintata è presente una scala di accesso all'unità immobiliare ubicata al piano primo, di proprietà dello stesso debitore esecutato, non pignorata (Sub 9). Tale scala (così come l'unità immobiliare al piano primo) risulta già rappresentata nel grafico rinvenuto nel fascicolo della domanda di condono del 1985 e perciò presumibilmente presente già all'epoca (circostanza confermata anche dall'analisi della documentazione catastale pregressa). L'aggiudicatario del compendio pignorato sarà pertanto tenuto a garantire l'accesso a tale bene di proprietà di terzi (ovvero ad oggi, del debitore esecutato). Cfr. nel merito l'applicazione dell'art. 1062 del codice civile ("destinazione del padre di famiglia") salvo eventuali/ulteriori e/o diverse valutazioni del Giudice al quale si rimanda.

PATTI

Nel merito si prega di prendere atto di quanto segue:

- nel Titolo di provenienza ultraventennale del 26 Luglio 1968 (Cfr. Capitolo "Provenienza Ventennale") la parte acquirente (ovvero i danti causa del debitore esecutato) si è impegnata, per se ed aventi causa: - a "[...] lasciare libera la sede stradale fronteggiante il lotto [...]", ovvero la sede stradale di via Trino, "[...]" per il passaggio

pedonale e di veicoli di locomozione di qualsiasi specie, oltre che per il passaggio di servitù di utilità privata e pubblica [...] nonch  a partecipare ad eventuali consorzi stradali che venissero costituiti a richiesta di almeno un terzo in superficie dei proprietari di terreno nella zona [...]. (Cfr. nel merito il Titolo depositato nel fascicolo della Procedura).

- nell'Atto di Donazione del 29/09/2006 (Cfr. capitolo "Provenienza ventennale") "[...] i donanti dichiarano ed i donatari ne prendono atto che i beni donati sono gravati, per destinazione del padre di famiglia, dalla servitù di passaggio sulla via privata Trino, e dalla servitù di elettrodotto, acquedotto e di passaggio di cavi per forniture e servizi[...]".



STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta discreto.



Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, tra i proprietari delle singole unit  immobiliari facenti parte del complesso edilizio in oggetto, non risulta costituito un Condominio ne quindi   presente un Regolamento che individui espressamente e disciplini le parti comuni. Queste ultime sono pertanto quelle di cui all'art. 1117 del codice civile.



SERVIT , CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico, fatto salvo salvo quanto di conferente gi  evidenziato nei capitoli precedenti.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato   costituito da un locale commerciale (Bar tavola calda con annessa rivendita tabacchi) con corte esclusiva sito in via di Boccea 1294 D/E - piano terra - quartiere "Casalotti" (Municipio XIV); lo stesso   parte di un edificio a destinazione mista (residenziale/commerciale) realizzato a pi  riprese a partire dagli anni '70, che si sviluppa su 2 livelli fuori terra. Il locale risulta attualmente cos  composto: ampio vano principale, vano "cieco" retrostante, cucina (dotata di illuminazione/areazione artificiale), ripostiglio, disimpegno e blocco servizi igienici; lo stesso risulta inoltre dotato di due ampie vetrine poste a ridosso della corte esclusiva. Nello stato di fatto tale corte risulta costituita da: - un'area recintata accessibile a mezzo di n  2 cancelli, carrabile e pedonale, sulla quale insistono una tettoia in legno ed una scala scoperta a servizio di un'unit  immobiliare non pignorata posta al piano primo (Cfr. Capitolo Precisazioni); - un "dehors" (spazio aperto fornito di tavolini) adiacente alle due vetrine, coperto da una tenda retrattile e delimitato da alcuni elementi fissi e mobili (muretti e fioriere in cemento); - un'area destinata a parcheggio e spazio di manovra posta in collegamento diretto con la strada pubblica e con altra corte di propriet  di terzi e non pignorata (a ridosso della strada pubblica   presente un piccolo manufatto contenente i contatori/allacci alle utenze dell'edificio). Dalla documentazione allegata alla domanda di condono del 1986 (Cfr. Certificato di Idoneit  Statica) e senza indagini di carattere invasivo/specialistico, non effettuate in questa sede, si evince che il bene pignorato   parte di un corpo di fabbrica realizzato con struttura mista (muratura portante e c.a.), solai in latero - cemento, balconi ed aggetti eseguiti con soletta in cemento armato alleggerita; la copertura   in parte a tetto (doppia falda) ed in parte a terrazzo (per la porzione retrostante l'ingresso costituita da un unico livello). Il paramento esterno   rifinito a "cortina". Si precisa che in sede di sopralluogo   stata rilevata nella cucina una struttura intelaiata, cemento -



ferro, parzialmente a vista, avente probabilmente funzione di consolidamento del solaio sovrastante (Cfr. capitolo "regolarità edilizia"). Nel merito si precisa che nessuna indagine di carattere invasivo specialistico è stata effettuata in questa sede.

Nel locale pignorato sono presenti due ampie vetrine dotate di serrande avvolgibili di protezione; le pareti risultano intonacate e tinteggiate salvo quelle rivestite con pannelli di arredo o piastrelle (cucina e servizi igienici). Le pavimentazioni, in gress o similari, e le porte interne sono del tipo comune; nei locali sono presenti controsoffitti posti a quote differenti all'interno dei quali corrono gli impianti di areazione e condizionamento nonché quelli per l'evacuazione dei fumi. La canna fumaria, in acciaio, fuoriesce al di sopra della tettoia in legno esterna; la stessa dovrà essere verificata con misurazioni puntuali rispetto al contesto ed eventualmente ubicata (ovvero spostata) secondo le norme vigenti.

Lo stato di conservazione del bene risulta discreto. Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Da una verifica a vista e senza indagini di tipo invasivo e/o specialistico, gli impianti risultano tutti in discreto stato di conservazione; per gli stessi non sono state reperite le relative certificazioni di conformità. Sono presenti, tra gli altri, i seguenti impianti: elettrico, idrico - sanitario, ventilazione / condizionamento e del gas. Si prega di prendere atto che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare le caratteristiche nonché la corretta e completa funzionalità di tali impianti.

Di quanto sopra se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso la determinazione del valore al mq sia a mezzo di decurtazione per stato d'uso e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/08/2018
- Scadenza contratto: 05/08/2030

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.300,00

Il compendio pignorato risulta locato con contratto 6 + 6 (anni), registrato in data 20/08/2018 con il n. 10571 Serie 3T (Ufficio Territoriale di Roma 2 Aurelio).

Si precisa e si prega di prendere atto che nel contratto di locazione è previsto tra gli altri, quanto segue:
- l'attività rientra tra quelle per le quali spetta, nelle eventualità previste dalla legge, l'indennità per perdita di avviamento alla cessazione della locazione;

- i canoni di locazione saranno aggiornati annualmente, dal primo mese del secondo anno di locazione, in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, su base nazionale, verificatosi nell'anno precedente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Lucio Bertarelli	29/09/2006	28975	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/10/2006	137893	84139
		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;

A seguito dell'Atto di Donazione testé indicato il debitore è divenuto nudo proprietario del bene pignorato; con lo stesso Atto i danti causa ovvero i sig. **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono riservati l'usufrutto generale e vitalizio, con diritto di accrescimento.

I suddetti danti causa hanno edificato il fabbricato di cui è parte il bene pignorato su un terreno ad essi pervenuto come segue:

- (catasto terreni Fl.174 p.lla 157/b - mq 1547) con atto di compravendita per notar VINCENZO PAPI, Coadiutore temporaneo del notaio GIORGIO ALBERTAZZI, del 26/07/1968, rep.46287, trascritto presso la Conservatoria di Roma 3 il 13/08/1968 ai nn.74937/49978;

Il debitore esecutato è divenuto pieno proprietario del bene pignorato in data **/**/2013 (alla morte dell'ultimo usufruttuario).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 17/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a ROMA 1 il 19/04/2016
Reg. gen. 42186 - Reg. part. 6865
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 18/01/2023
Reg. gen. 5719 - Reg. part. 3981
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Sussiste Annotazione ad iscrizione (IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO), per erogazione a saldo, del 13/05/2016 RG 53594 RP 8277.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita" (art. 6a NTA). Strumento di Attuazione: Zona O 67 via di Boccea Km 10 -11 12.
- Rete Ecologica: Nulla da segnalare
- Carta della qualità: Nulla da segnalare
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione
TAVOLA "B" - Aree Archeologiche (Aree rispetto Roma) - art. 42 Norme tecniche PTPR

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici

REGOLARITÀ EDILIZIA

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita ovvero quella messa a disposizione dall'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato senza titolo, a più riprese, a partire dagli anni '70 (Cfr. documentazione di cui alla domanda di condono). Per le originarie unità immobiliari a destinazione non residenziale (e tra queste il bene in oggetto così come all'epoca realizzato) è stata presentata un'unica domanda di condono prot. 85/70425/2 (Tipologia Abuso: 1). In data 10/05/2000 è stata rilasciata "[...] così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. Partita 2331678 [...] [...] Nota: F. 174 part. 513 sub 502 e 503 [...]", la Concessione in Sanatoria n° 229722. Tale concessione è stata rilasciata con riferimento alle due unità immobiliari (sub 502 e 503) a destinazione commerciale e la consistenza ovvero la superficie condonata riferita al totale delle superfici di entrambe le unità.

Oggi il bene pignorato è costituito da una porzione dell'originario sub 502.

I dati principali della suddetta concessione in sanatoria sono i seguenti:

- Tipologia Abuso n. 1
- Superficie 436,22 mq
- Destinazione: Commerciale

Presso l'U.C.E. del Comune di Roma (Ufficio condono edilizio) è stata richiesta copia dell'intero fascicolo relativo alla suddetta domanda di condono; l'Amministrazione, facendo seguito a tale richiesta, ha fornito in copia la seguente documentazione:

- Domanda di Condono (superficie delle opere da sanare pari a 371,62 mq)
- n.b. tale superficie differisce da quella - maggiore - Concessionata (presumibile rettifica in sede di istruttoria)
- Certificato di Idoneità Statica
- Notifica del 1993 agli Uffici competenti di proseguimento lavori (art. 35 comma 8 L. 47/85) e relazione tecnica giurata
- Doc. catastale (Elenco Fabbricato)
- Planimetrie catastali - immobili commerciali, sub 502 e 503
- Copia pagamenti
- Copia Elaborato Grafico ("Progetto in sanatoria") prot. Rip. XV del 13/05/1993 n. 33513
- n.b. fornita copia che presenta delle deformazioni - ai fini della verifica sono state utilizzate le quote riportate sul disegno.
- Relazione descrittiva dell'abuso e stato dei lavori
- Doc. fotografica
- Verbale di ricevimento di dichiarazione (oggetto dell'abuso ed epoca di realizzazione)
- Concessione in Sanatoria
- Certificato di Abitabilità - unità immobiliare a destinazione commerciale F. 174 part. 513 sub 503
- Certificato di Abitabilità - unità immobiliare a destinazione commerciale F. 174 part. 513 sub 502

Dalla documentazione reperita ed in particolare dal suddetto elaborato grafico (ovvero dalle quote ivi riportate) è possibile estrapolare dal dato generale la superficie condonata riferibile al bene pignorato nella sua attuale consistenza/conformazione, che risulta pari a:

SU (Superficie Utile): $(6,70 \times 13,30) + (9,20 \times 12,00) = 199,51$ mq

La superficie oggi rilevata, al netto delle modifiche interne apportate al bene successivamente al rilascio del titolo in sanatoria, risulta coerente con quella testé indicata ovvero di poco inferiore.

Sono state invece rilevate delle incongruenze tra la conformazione planimetrica del bene, così come rilevato ed il grafico di cui alla domanda di condono, nonché con la planimetria catastale dello stesso (ovvero la planimetria catastale del sub 502 di cui era parte). Tale differenza sembrerebbe essere riconducibile, almeno in parte, ad errori di rappresentazione e/o di misurazione in fase di predisposizione della domanda di condono.

Tale differente conformazione planimetrica si riscontra (in maniera più ampia) anche con riferimento all'attuale planimetria catastale ed al grafico di cui all'ultima pratica edilizia presentata per il bene in oggetto - Cfr. D.I.A. del 2008, evidenziata in seguito).

Per quanto rappresentato non è possibile escludere che si debba procedere alla presentazione di un'istanza di rettifica presso l'Ufficio Condono Edilizio, seppure tale ipotesi appare poco probabile, proprio in virtù della minore superficie realizzata, rispetto a quanto concesso e dell'entità della stessa; non si può che rimandare, nel merito, alle valutazioni dell'Amministrazione. Circa l'eventuale istanza di rettifica vedere quanto riportato alla fine del presente capitolo.

Con riferimento alla suddetta Concessione in sanatoria si precisa e si prega di prendere atto inoltre di quanto segue:

- la verifica del sottoscritto è stata effettuata sulla scorta della documentazione fornita dall'Ufficio e limitata al solo bene pignorato ovvero ad una porzione delle originarie due unità immobiliari oggetto di condono (la restante porzione è di proprietà di terzi e quindi non indagata);
- dalla documentazione catastale reperita nonché da quella depositata nel fascicolo di cui alla domanda di condono, non è stato possibile per il sottoscritto, alla luce delle incongruenze rilevate circa le diverse rappresentazioni, nel tempo, del bene (cfr. planimetrie catastali, originario sub 3, sub 502, grafico prot. 33513 del 13/05/1993 e doc. fotografica - fascicolo condono), risalire con certezza all'effettivo stato dei luoghi originario.

Nel merito quindi, alla luce dei limiti della verifica testé indicati, non si può che prendere atto in questa sede, del Titolo in sanatoria rilasciato e quindi dei preventivi ed essenziali accertamenti effettuati dall'Amministrazione competente. Si tenga inoltre presente che per l'originario immobile a destinazione commerciale (sub 502) dal quale è poi derivato il bene pignorato, è stato rilasciato in data 21/06/2000 il Certificato di Abitabilità n° 1810 (certificato che, alla luce delle variazioni apportate successivamente all'immobile, dovrà essere necessariamente "aggiornato")

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata successivamente presentata dall'originario proprietario, un'ulteriore domanda di condono (prot. 33415 del 25/02/1995 - ai sensi della legge n. 724 del 1994), ancora inesa, avente ad oggetto la realizzazione senza titolo di un "plateatico attrezzato a mostra commerciale coperta con tenda scorrevole"; i dati principali di tale domanda, registrata presso l'Ufficio Condono al prot. 0/33415/0, risultano i seguenti:

Tipologia Abuso n. 1 (nuova costruzione)
Epoca abuso (Cfr. dichiarazione dell'istante): 1984
Destinazione: commerciale
Superficie da condonare: 33,15 mq

Presso l'U.C.E. del Comune di Roma (Ufficio condono edilizio) è stata richiesta copia dell'intero fascicolo relativo alla suddetta domanda di condono; l'Amministrazione, facendo seguito a tale richiesta, ha fornito in copia la seguente documentazione:

- Domanda di Condono
- Scheda Urbanistica e Vincoli
- Copia pagamento (Acconto Oblazione)
- Verbale di Ricevimento di Dichiarazione (Oggetto ed epoca Abuso)
- Doc. Fotografica (n° 1 foto - datata 25/02/1995)
- Elaborazione dell'Ufficio (calcolo oblazione ed oneri concessori)

Si precisa che non è presente nessun grafico ne planimetria catastale relativi alla rappresentazione ed all'ubicazione del suddetto abuso.

Dalla documentazione reperita (Cfr. in particolare la doc. fotografica) si evince che oggetto della domanda di condono è l'attuale "dehors" (esclusi i muretti realizzati successivamente) ovvero la porzione di corte adiacente alle due vetrine del negozio costituita da una zona pavimentata (ovvero da un "marciapiede" oggi coperto da tenda retrattile) rialzata rispetto allo spazio carrabile. Tale zona pavimentata (ovvero tale "marciapiede") risulta già presente nel grafico di cui alla domanda di condono del 1985, depositato in data 13/05/1993, e visibile nella relativa documentazione fotografica depositata alla stessa data. In tale circostanza lo spazio in oggetto (privo di tenda di copertura) sembra utilizzato quale spazio "accessorio" all'attività commerciale dell'epoca (cfr. nella foto - carrelli della spesa e contenitori bibite accatastati).

Con riferimento all'esito di tale domanda non può che rimandarsi alla doverosa istruttoria da parte dell'Ufficio competente; nel merito tale Ufficio dovrà valutare/verificare l'epoca dell'abuso e l'effettiva destinazione dello stesso a tale data. Trattandosi inoltre di intervento realizzato in zona vincolata (Cfr. capitolo "Normativa Urbanistica" - vincolo paesistico / archeologico) dovrà essere richiesto e rilasciato il parere vincolante dell'Ente competente. Al riguardo si rappresenta che l'abuso non ha determinato aumento di volume ne, per quanto apprezzabile, modifiche all'aspetto esteriore dell'edificio e delle zone adiacenti così come realizzate in origine. Gli oneri per la definizione della domanda di condono sono rimpresi nella decurtazione indicata a fine capitolo.

Sempre con riferimento al bene pignorato, presso il Municipio competente è stata individuata la seguente pratica edilizia:

- D.I.A. Prot. CT/39506 del 03/08/2006, avente ad oggetto lavori di "[...] frazionamento e fusione di due locali commerciali mediante opere consistenti nella costruzione di un tramezzo ed apertura di un vano porta[...]". Le unità immobiliari interessate, a destinazione commerciale, sono quelle di cui alla Concessione in sanatoria ovvero il sub 503 ed il sub 502 (dal quale è derivato, a minor consistenza, il bene pignorato, presumibilmente proprio a seguito dei lavori di cui alla Dia in oggetto – Cfr. planimetria catastale del 06/09/2006).

Con riferimento a tale pratica il Municipio ha ad oggi potuto inviare al sottoscritto (Cfr. risposta del 12/08/2024 depositata nel fascicolo della Procedura) esclusivamente copia della D.I.A. protocollata nonché la relativa relazione tecnica. Il Municipio, evidenziando problemi di accesso in sicurezza al suo archivio cartaceo, non ha fornito l'elaborato grafico ne ulteriore documentazione, compresa l'attestazione della fine lavori (qualora effettuata e depositata).

Per quanto rappresentato, anche in questo caso, la verifica del sottoscritto risulta parziale; nel merito si evidenzia che tale pratica è comunque indicata, quale titolo pregresso, nel grafico di cui alla DIA del 2008 prodotta in copia dall'esecutato e di seguito riportata.

Il debitore esecutato ha fornito infatti al sottoscritto copia della D.I.A. Prot. 9986 del 26/02/2008, avente ad oggetto lavori di "[...] diversa distribuzione interna quale variante alla D.I.A. prot. 38503 del 09/08/2007[...]". Anche in questo caso la documentazione fornita risulta incompleta, in quanto non è stato possibile acquisire ne la relazione tecnica ne l'attestazione di fine lavori. Con riferimento a quest'ultimo aspetto si evidenzia che la variazione catastale di cui ai suddetti lavori è stata presentata in catasto solo nel 2015 (Cfr. visura e planimetria catastale allegate alla presente perizia ovvero depositate nel fascicolo della procedura).

Infine, nessuna documentazione è stata reperita circa la DIA prot. 38503 testé indicata.

Si precisa infatti che presso gli Uffici del competente Municipio del Comune di Roma non è stato possibile reperire ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato; presso lo stesso Ente non è stato inoltre rinvenuto alcun procedimento repressivo a seguito di accertamenti di abuso (Cfr. domande di accesso agli atti depositate nel fascicolo della Procedura).

Nei limiti di una verifica parziale dei Titoli che hanno interessato l'immobile pignorato, il sottoscritto Esperto ha accertato alcune difformità tra l'attuale stato dei luoghi e lo stato legittimo; tali difformità, esplicitate sulla base del grafico di cui alla Dia del 2008 (Cfr. allegati in coda alla Perizia), ricomprendono anche alcune opere che non appaiono legittimate da alcun titolo seppur rappresentate nell'ante - operam di tale grafico.

In particolare sono state accertate le seguenti difformità:

- a) diversa conformazione in pianta del bene
- b) diversa distribuzione interna
- d) modifiche strutturali (maggiore spessore del muro di spina; realizzazione di pilastro in c.a. collegato/di sostegno a travi in ferro a vista – cfr. foto cucina; - apertura vano porta su muro portante – di spina - da cucina a zona bancone).
- e) diversa ubicazione delle vetrine su strada (lievi difformità);
- f) realizzazione senza titolo della tettoia esterna ed innalzamento del muro di cinta che funge da sostegno della stessa;
- g) mancata rappresentazione della scala di accesso al piano superiore (già presente nel grafico di cui al condono del 1985)
- h) realizzazione passaggio/accesso pedonale su recinzione esistente e realizzazione muretti a delimitazione del “dehors”;
- i) chiusura (tamponatura) finestre originarie
- l) errata indicazione altezza

Con riferimento alle difformità di cui alle lettere a), e), g) ed l) sembra trattarsi, alla luce della documentazione reperita (grafico/planimetrie, doc. fotografica), di errori di rappresentazione, non quindi di opere in difformità derivanti da interventi successivi alla edificazione originaria.

Sempre sulla scorta della documentazione reperita (grafici, planimetrie, Certificato di Idoneità Statica, attestazioni e relazioni di cui alle n° 2 Dia testé indicate) ed al netto di indagini di carattere invasivo/specialistico sui manufatti interessati, non effettuate in questa sede, sembra siano state apportate, senza Titolo (così come testé evidenziato), modifiche (non databili con certezza) alle strutture originarie, finalizzate presumibilmente al consolidamento delle stesse (Cfr. maggiore spessore del muro di spina, pilastro in c.a. e travi in ferro). E' stata inoltre realizzata una nuova apertura su muratura portante (muro di spina) tra la cucina e la zona del bancone del bar.

A meno della tettoia e del relativo muro di sostegno (che appaiono quali interventi autonomi rispetto al resto degli illeciti e che, privi di Titolo e parere paesaggistico preventivo, dovranno essere comunque demoliti, ripristinando la situazione legittima), gli ulteriori illeciti, considerati nel loro complesso (senza “parcellizzazione” degli stessi ovvero con una “valutazione complessiva e non atomistica” dell'abuso), rientrano nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 comma 1 lettera c; ai fini della loro regolarizzazione si dovrà procedere (salve le valutazioni dell'Amministrazione circa la necessità o meno di rettificare preliminarmente la concessione in sanatoria rilasciata) ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 ovvero a mezzo di Permesso di Costruire in sanatoria.

Nel merito si dovrà:

- acquisire l'autorizzazione paesaggistica postuma (modifiche prospettiche e opere esterne di minima entità)
- verificare la doppia conformità alla disciplina urbanistico – edilizia (compresa quella strutturale/sismica) vigente al momento/epoca della realizzazione dell'intervento illecito nonché al momento della presentazione della pratica.

E' esclusa in questo caso la sanatoria c.d. “condizionata” (ovvero la sanatoria condizionata all'esecuzione di opere postume che rendano conforme l'immobile alle norme urbanistico – edilizie).

In questa sede, così come già evidenziato, non sono state effettuate indagini ed accertamenti di carattere invasivo specialistico sulle strutture e non è possibile pertanto attestare il buon esito della pratica di regolarizzazione in oggetto. Nel merito si evidenzia inoltre che parte della Giurisprudenza non ritiene ammissibile la sanatoria strutturale/sismica (in quanto non contemplata espressamente dal DPR 380/2001) salvo le fattispecie introdotte dal recente “salva casa” (legge n. 105/2024).

Per quanto detto, si prega di prendere atto che qualora gli interventi (in particolare quelli strutturali) eseguiti senza titolo, non possiedano la suddetta “doppia conformità”, ovvero venga negato il parere paesaggistico postumo per le opere aventi incidenza sull'aspetto esteriore dell'edificio, si dovrà procedere al ripristino della situazione legittima ovvero alla rimozione/demolizione del complesso delle opere abusive. Per il ripristino

delle opere strutturali (ovvero della situazione originaria di cui al condono) si dovrà presentare una pratica a "ripristino" sia presso il Municipio sia all'ex genio civile con contestuale autodenuncia degli abusi commessi.

Qualora invece l'amministrazione ravvisi che non sia configurabile alcun intrinseco e oggettivo collegamento funzionale tra le opere realizzate senza titolo (in particolare tra quelle interne, anche strutturali, e quelle che hanno modificato l'aspetto esteriore dell'edificio), si potrebbe derogare al testé indicato divieto di "parcellizzazione" (Cfr, nel merito Cons. di Stato n. 4170/2020, Cons. Stato, Sez. VI, 13/5/2020, n. 3036; Sez. V, 12/10/2018, n. 5887). In questo caso, salva la contestuale rimozione delle principali opere prive di titolo incidenti sull'aspetto esteriore dell'edificio, realizzate, come detto, in zona vincolata (tettoia esterna e muro di sostegno della stessa da ripristinare allo stato originario; ripristino finestre) nonché salve le valutazioni dell'Amministrazione circa la necessità o meno di rettificare preliminarmente la concessione in sanatoria rilasciata, si potrà procedere alla regolarizzazione delle ulteriori difformità (di fatto coincidenti con le modifiche interne alle strutture - diversa distribuzione interna) a mezzo di una "S.C.I.A. in sanatoria" ai sensi del recente art. 36 bis del DPR 380/2001 che così recita:

"[...] 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis [...]"

Nel merito si evidenzia che l'immobile in oggetto ricade in zona sismica 3A ovvero in zona con pericolosità sismica bassa, fattispecie che, ai sensi dell'articolo 34-bis, comma 3-bis del DPR 380/2001 sopra richiamato, sembra non prevedere automatici adempimenti o depositi presso l'ex Genio Civile.

In base alla suddetta nuova norma, l'amministrazione in sede di istruttoria, potrebbe comunque ordinare opere di adeguamento ai fini della sicurezza, anche strutturale e antisismica. Non è possibile tra l'altro escludere su

tali aspetti, che gli uffici tecnici regionali (ex genio civile) si riservino di valutare anche lo stato di conformità e vulnerabilità sismica alla disciplina NTC 2018 vigente (se del caso estesa all'intera unità strutturale). Tutto ciò incide ovvero potrebbe incidere sulla pratica di regolarizzazione e sui relativi oneri.

Nel merito si ribadisce che nessuna verifica ovvero indagine specialistica (anche di natura invasiva) sulle strutture è stata effettuata in questa sede, tanto meno estesa all'intera unità strutturale ovvero all'edificio.

Vista la parziale documentazione reperita e la complessità tecnico - legale delle questioni trattate, il cui accertamento è demandato, in più di un caso, a valutazioni degli Enti competenti, nonché a verifiche invasive/specialistiche sulle strutture, non è possibile attestare in maniera compiuta in questa sede, la legittimità urbanistico - edilizia del bene pignorato. L'incertezza rilevata si riflette anche sulla precisa e puntuale individuazione della decurtazione da operare in merito alla legittimità urbanistico - edilizia, che varia al variare delle valutazioni/precisazioni delle Amministrazioni coinvolte. Viene pertanto applicata una decurtazione dal valore di Stima pari al 12% in considerazione del grado di incertezza testé indicato e dei limiti degli accertamenti effettuati, senza poter escludere maggiori oneri a carico dell'aggiudicatario (sanzionatori - ripristinatori). Con la decurtazione operata si possono ritenere assorbite le spese per la regolarizzazione catastale evidenziate nel capitolo dedicato.

Per completezza di informazione preme al sottoscritto evidenziare inoltre quanto segue:

- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il bene pignorato ovvero il bene per il quale è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi; verifica non estesa all'intero edificio e lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.

- l'Amministrazione comunale con Determinazione Dirigenziale. n. 290 del 12 novembre 2007, sembra escludere la possibilità di rettificare/procedere al riesame ovvero integrare le originali domande di sanatoria qualora le modifiche siano di carattere sostanziale, salvo quelle dovute ad un errore e/o a mancate verifiche da parte dell'Amministrazione nel corso dell'istruttoria; ciò è confermato anche da una parte della Giurisprudenza (Cfr. Consiglio di Stato in Sede Giurisdizionale, IV sezione - Sentenza n° 1391/2014) quando le rettifiche incidono in maniera rilevante sulla consistenza oggetto dell'originaria domanda. E' ammessa infatti in alcuni casi la possibilità di correzione di quanto in precedenza denunciato sempreché si tratti di integrazione di minimo conto, attinente ad elementi assolutamente marginali senza che si vada ad incidere sul contenuto sostanziale di una domanda a suo tempo presentata e non si intenda ed esempio specificatamente sanare una considerevole entità di superficie realizzata sine titolo.

- nello specifico l'Amministrazione ha DETERMINATO "[...] di ammettere le richieste di riesame e di rettifica per ragioni di ordine sostanziale solo se gli errori che si chiede di emendare sono stati compiuti dall'Amministrazione, non anche in presenza di dimenticanze dell'istante in sede di domanda di condono o di errori da costui commessi nella compilazione della domanda medesima ovvero di discrasie ricavabili dall'esame della documentazione aggiuntiva prodotta[...]";

- la società Risorse per Roma incaricata dal Comune di Roma, tra le altre cose, delle istruttorie e delle lavorazioni delle domande di condono, avvisa sul proprio sito istituzionale che "[...] non è possibile accogliere richieste di rettifica della concessione che si configurino come una integrazione sostanziale del titolo già rilasciato, ovvero che si presentino come una richiesta di condono "aggiuntiva" riferibile a un'istanza presentata precedentemente (ad esempio aumento di superfici o cambi di destinazione d'uso non dichiarati nel modello di domanda)[..]".

- recentemente, con Determina Dirigenziale rep. QI/1828/2023 del 16/10/2023, l'amministrazione comunale ha Approvato i modelli di domanda di riesame di secondo grado al fine di Rettificare il titolo edilizio in sanatoria già rilasciato (ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003 e L.R. 12/2004) e regolamentato la definizione di tali istanze su piattaforma telematica. Con tale determina l'Amministrazione ha avuto modo di precisare quanto segue: - l'Amministrazione non ha l'obbligo di provvedere alla riapertura del procedimento di riesame di provvedimenti definiti divenuti inoppugnabili; - la giurisprudenza, con diverse pronunce, ha definito la rettifica e i presupposti per l'avvio del relativo procedimento, specificando che la rettifica è un provvedimento di secondo grado che consiste nella eliminazione di errori ostativi o di errori materiali in cui

l'Amministrazione sia incappata, di natura non invalidante ma che diano luogo a mere irregolarità; - l'Amministrazione procederà all'avvio del procedimento di riesame di secondo grado del titolo edilizio in sanatoria già rilasciato in presenza dei presupposti previsti dalla normativa di riferimento esclusivamente entro un termine ragionevole dal rilascio del provvedimento; - il mancato riscontro da parte della U.O. Condo Edilizio entro 30 giorni dalla richiesta comporta il non accoglimento e l'archiviazione della stessa.

Per quanto evidenziato, sull'eventuale istanza rettifica si dovranno necessariamente esprimere, previa doverosa istruttoria, gli Uffici competenti, senza poter fornire in questa sede nessuna certezza in tale senso. Il tutto, in assenza di riscontri certi da parte dello sportello tecnico dedicato dell'Ufficio Condo, che ha potuto fornire nel merito solo informazioni di carattere generale (ovvero non specifiche sul singolo caso) e pertanto non dirimenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, tra i proprietari delle singole unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio in oggetto, non risulta costituito un Condominio. Non vi sono pertanto oneri condominiali. Le eventuali spese sulle parti comuni dovrebbero essere al momento ripartite "bonariamente" tra i singoli proprietari.

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato dei beni pignorati è quello sintetico - comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel Capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella Zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:

- dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (dati relativi alle zone OMI più prossime a quella in oggetto con valori riferiti a locali commerciali/negozi)

Per la valutazione del valore per unità di superficie, si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (relative al contesto ambientale ove è situato l'immobile) del bene oggetto di stima, quali: - la localizzazione; - la tipologia immobiliare ed edilizia; - la dimensione dell'immobile, anche in relazione alla specificità della zona ed alle proprie caratteristiche qualitative; - i caratteri della domanda e dell'offerta. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto esperto Stimatore ha inoltre provveduto ad applicare, se ed in quanto dovuti, i seguenti adeguamenti o correzioni alla Stima(art.568 c.p.c.):

- riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale
- riduzione per spese condominiali insolute
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
- adeguamenti per stato di possesso
- adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (I semestre 2024)

Fascia/zona: Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA)

Codice zona: 113

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Negozi

Valore di mercato minimo 950,00

Valore di mercato massimo 1.400,00

VALORE MEDIO:(950,00 + 1.400,00)/2 = 1.175,00 euro/mq

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (I semestre 2024)

Fascia/zona: Suburbana/CASALOTTI(PIAZZA ORMEA)

Codice zona: E12

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Negozi

Valore di mercato minimo 1.000,00

Valore di mercato massimo 1.500,00

VALORE MEDIO:(1000,00 + 1.500,00)/2 = 1.250,00 euro/mq

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 1.200,00 euro. Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento alle modalità realizzative ovvero alla tipologia costruttiva del corpo di fabbrica, al "taglio" di superficie, all'ubicazione fronte strada, alla disponibilità di parcheggio per la sosta, alla posizione commerciale "periferica" (anche con riferimento ai dati OMI reperiti per il raffronto), il sottoscritto ha ritenuto di poter attribuire allo stesso un valore di 1.000,00 euro al mq.

Si prega di prendere atto che dello stato di manutenzione/conservazione se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso la determinazione del valore al mq sia a mezzo di decurtazione per stato d'uso e manutenzione.

Si perviene in questo modo al valore di stima riportato in seguito.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA DI BOCCEA 1294 D/E, piano T
Il bene pignorato è costituito da un locale commerciale (attualmente destinato a bar tavola calda con annessa rivendita tabacchi) con corte esclusiva sito in via di Boccea 1294 D/E - piano terra - quartiere "Casalotti" (Municipio XIV); lo stesso è parte di un edificio a destinazione mista (residenziale/commerciale) realizzato, in più riprese, a partire dagli anni '70, che si sviluppa su 2 livelli fuori terra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; appena sufficienti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Il locale risulta attualmente così composto: ampio vano principale, vano "cieco" retrostante, cucina (dotata di illuminazione/areazione artificiale), ripostiglio, disimpegno e blocco servizi igienici; lo stesso risulta inoltre dotato di due ampie vetrine poste a ridosso della corte esclusiva. Nello stato di fatto tale corte risulta costituita da: - un'area recintata accessibile a mezzo di n° 2 cancelli, carrabile e pedonale, sulla quale insistono una tettoia in legno ed una scala scoperta a servizio di un'unità immobiliare non pignorata posta al piano primo (Cfr. Capitolo Precisazioni); un "dehors" (spazio all'aperto fornito di tavolini) adiacente alle due vetrine, coperto da una tenda retrattile e delimitato da alcuni elementi fissi (mureto) e mobili (vasi in cemento): - un'area destinata a parcheggio e spazio di manovra posta in collegamento diretto con la strada pubblica e con altra corte di proprietà di terzi e non pignorata. La superficie commerciale è pari a circa 246 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 174, Part. 513, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C1, Graffato sub 505

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

Valore di stima del bene: € 245.000,00

Valore Arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - VIA DI BOCCEA 1294 D/E, piano T	246,69 mq	1.000,00 €/mq	€ 246.690,00	100,00%	€ 245.000,00
Valore di stima:					€ 245.000,00

Valore di stima: € 245.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduz. di cui alla situazione urbanistica e catastale	12,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute	0,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	4,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	10,00	%
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	5,00	%

Valore finale di stima: € 170.000,00

Valore arrotondato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione grafica e fotografica riportata in coda alla presente relazione di stima è riprodotta tra gli Allegati con il formato e le modalità di cui al deposito telematico e alla circolare operativa "EE.II. - Compiti Esperto Stimatore (agg. 28-03-2017). Si evidenzia espressamente che tutti gli allegati (compresi quelli depositati esclusivamente nel fascicolo della Procedura) ed i documenti richiamati sono parte integrante e sostanziale della Relazione.

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 11/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zaccardini Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI_IPOTECARIE_E_ATTI_NOTARILI
- ✓ Altri allegati - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC. FOTOGRAFICA



- ✓ Altri allegati - DOC. URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - DOC_CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI_INVIO_PERIZIA
- ✓ Altri allegati - VERBALE ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALTRA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA DI BOCCEA 1294 D/E, piano T
Il bene pignorato è costituito da un locale commerciale (attualmente destinato a bar tavola calda con annessa rivendita tabacchi) con corte esclusiva sito in via di Boccea 1294 D/E - piano terra - quartiere "Casalotti" (Municipio XIV); lo stesso è parte di un edificio a destinazione mista (residenziale/commerciale) realizzato, in più riprese, a partire dagli anni '70, che si sviluppa su 2 livelli fuori terra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; appena sufficienti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Il locale risulta attualmente così composto: ampio vano principale, vano "cieco" retrostante, cucina (dotata di illuminazione/areazione artificiale), ripostiglio, disimpegno e blocco servizi igienici; lo stesso risulta inoltre dotato di due ampie vetrine poste a ridosso della corte esclusiva. Nello stato di fatto tale corte risulta costituita da: - un'area recintata accessibile a mezzo di n° 2 cancelli, carrabile e pedonale, sulla quale insistono una tettoia in legno ed una scala scoperta a servizio di un'unità immobiliare non pignorata posta al piano primo (Cfr. Capitolo Precisazioni); un "dehors" (spazio all'aperto fornito di tavolini) adiacente alle due vetrine, coperto da una tenda retrattile e delimitato da alcuni elementi fissi (mureto) e mobili (vasi in cemento): - un'area destinata a parcheggio e spazio di manovra posta in collegamento diretto con la strada pubblica e con altra corte di proprietà di terzi e non pignorata. La superficie commerciale è pari a circa 246 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 174, Part. 513, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C1, Graffato sub 505 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita" (art. 6a NTA). Strumento di Attuazione: Zona O 67 via di Boccea Km 10 -11 12. - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: Nulla da segnalare - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione TAVOLA "B" - Aree Archeologiche (Aree rispetto Roma) - art. 42 Norme tecniche PTPR Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici

Prezzo base d'asta: € 170.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DI BOCCEA 1294 D/E, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 174, Part. 513, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C1, Graffato sub 505	Superficie	246,69 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta discreto.		
Descrizione:	<p>Il bene pignorato è costituito da un locale commerciale (attualmente destinato a bar tavola calda con annessa rivendita tabacchi) con corte esclusiva sito in via di Boccea 1294 D/E - piano terra - quartiere "Casalotti" (Municipio XIV); lo stesso è parte di un edificio a destinazione mista (residenziale/commerciale) realizzato, in più riprese, a partire dagli anni '70, che si sviluppa su 2 livelli fuori terra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; appena sufficienti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Il locale risulta attualmente così composto: ampio vano principale, vano "cieco" retrostante, cucina (dotata di illuminazione/areazione artificiale), ripostiglio, disimpegno e blocco servizi igienici; lo stesso risulta inoltre dotato di due ampie vetrine poste a ridosso della corte esclusiva. Nello stato di fatto tale corte risulta costituita da: - un'area recintata accessibile a mezzo di n° 2 cancelli, carrabile e pedonale, sulla quale insistono una tettoia in legno ed una scala scoperta a servizio di un'unità immobiliare non pignorata posta al piano primo (Cfr. Capitolo Precisazioni); un "dehors" (spazio all'aperto fornito di tavolini) adiacente alle due vetrine, coperto da una tenda retrattile e delimitato da alcuni elementi fissi (mureto) e mobili (vasi in cemento): - un'area destinata a parcheggio e spazio di manovra posta in collegamento diretto con la strada pubblica e con altra corte di proprietà di terzi e non pignorata. La superficie commerciale è pari a circa 246 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

