

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N° 1593\17

G.E. Dott.ssa FLORA MAZZARO

CREDITORE PROCEDENTE: UNICREDIT spa

Contro

ESECUTATI: *****

Custode Dott. Gabriele FELICI

Esperto: Arch. Marco LONGO

Relazione

IL BENE OGGETTO DI STIMA:

è costituito da due locali commerciali posti al piano terra e uno al piano interrato in Via Busachi n.44-46, Roma.

ZONIZZAZIONE

-contesto nel quale ricadano gli immobili-

I cespiti oggetto di codesta procedura sono ubicati nella zona periferica Est della capitale, a circa 7 km dall'anello del GRA, ricadente nel 6°, ex 8° Municipio (**ALLEGATO A**).

L'edificio che contiene i cespiti è posizionato in Via Busachi, in località Colle del Sole, in prossimità del crocevia con Via Prenestina, al Km 16,500 e via Modolo; è un fabbricato di tre piani fuori terra con copertura a falde e un piano interrato. Nel piano terra e interrato del suddetto edificio sono ubicati i tre locali commerciali oggetto di codesta relazione, con ingresso su Via Busachi n.46-44, già n.42 (**ALL.B-C-D**).

L'edificio è stato ultimato nel 1983, costituito da una struttura mista in cemento armato e muratura portante con

Architetto Marco Longo email: longo.marco@yahoo.it Esecuzione immobiliare 1593\2017 Trib. di Roma 1

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tamponature rivestite in listelli di cortina a faccia vista di colore rosso mattone (All.B).

I tre locali hanno gli ingressi sia al piano terra (ALL.C), leggermente rialzato rispetto la quota stradale (civico 46) che dalla rampa (ALL.D), al civico 44, inoltre all'interno sono comunicanti grazie ad una scala.

Tuttavia nel corso della relazione sarà meglio spiegata la configurazione degli stessi, in quanto il rilievo metrico eseguito dallo scrivente ha evidenziato delle difformità rispetto alle planimetrie catastali che costituiscono le unità immobiliari in parola.

SUPERFICIE UTILE E SUPERFICIE COMMERCIALE DEI LOCALI

-PIANO TERRA - Allegato 1

Descrizione dei vani

Foglio 1018-Particella 652-Subalterni 3-4

L'unità immobiliare SUB 3, interno A, è composta da due spazi, uno adibito all'esercizio commerciale e uno destinato a servizi:

- area espositiva di 170,77 mq calpestabili;
- area servizi wc e anti wc di 6,90 mq calpestabili.

Foto da n.1 a foto n.9.

L'unità immobiliare SUB 4, Interno B, è composta da un unico spazio privo di servizi:

- area espositiva di 37,88, mq calpestabili.

Entrambi le unità (sub 3-4) hanno una altezza tra pavimento e soffitto di m.4,13.

Si precisa che le predette superfici dei vani sono al netto di tramezzi e muri perimetrali.

Foto da n.10 a foto n.14.

Foglio 1018-Particella 652-Subalterni 2-9

L'unità immobiliare SUB 2, interno 2 è composta da:

- un'area deposito di 300,00 mq calpestabili;
- un'area negozio di mq 27,00 calpestabili;
- un'aera servizi wc e anti wc 3,00 mq.

L'altezza tra pavimento e soffitto è di 4,12 m., la quale è stata interamente soppalcata abusivamente, creando un piano intermedio per mezzo di una struttura metallica praticabile.

Foto da n.1 5 a foto n.26.

L'unità immobiliare SUB 9 è assentita alla rampa esterna di accesso di circa 38,00 mq.

La Superficie Commerciale (subb.3-4) ricavata dal rilievo metrico di cui **all'Allegato 3** è stata determinata includendo la superficie dei tramezzi e quella dei muri perimetrali, da cui è emerso che la superficie complessiva al piano terra è **di 245,36 mq**, di cui 44,08 mq sono destinati al sub 4, e 205,28 mq di superficie al sub 3.

Detta distribuzione interna di cui al rilievo risulta difforme dalle unità immobiliari rappresentate nelle planimetrie catastali, elaborati legittimati dal condono edilizio.

La Superficie Commerciale (subb.2-9) ricavata dal rilievo metrico di cui **all'Allegato 3** è stata determinata includendo la superficie dei tramezzi e quella dei muri perimetrali, da cui è emerso che la superficie complessiva al piano interrato è **di 354,70 mq**, esclusa la rampa di circa 40,00 mq.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Gli spazi commerciali in parola, come si evince dalle fotografie, vertono in uno stato di discreta conservazione .

Al piano terra l'esposizione alla luce naturale è ottima per il subb.3-4, è chiaramente insufficiente per il piano interrato di cui ai subb.2-9 (**Allegato D**).

Al piano terra, Le finiture interne e lo stato di conservazione generale, come anticipato è discreto (**foto n.6-7**), mentre al piano interrato la presenza dell'intera area soppalcata, rende l'ambiente trascurato e buio (**foto n.22-23-24**).

Entrambi i locali al piano terra e interrato sono comunque dotati di servizi igienici funzionanti ma trascurati nello stato di conservazione (**foto n.3-4-17-18**).

La pavimentazione è in entrambi i locali in monocottura e pareti risolte a tinta lavabile, meglio le condizioni dei locali al piano terra (subb. 3-4) rispetto a quello del piano interrato (subb.2-9), in quanto oggetto di recenti interventi di ristrutturazione.

Le finestre al piano interrato sono risolte con infissi in ferro (**All. B-foto n.15-16**) coeve all'anno di costruzione (1983), mentre le vetrine, nei locali al piano terra (**ALL.C**), sono allestite con infissi in alluminio con doppio vetro, di recente fattura .

L'impiantistica elettrica dei locali presenta delle dorsali esterne che nel corso degli anni hanno subito delle modifiche più o meno secondo norma di legge, ma comunque dotata di dispositivo salva vita.

L'impianto termico è inesistente, al piano interrato vi è un split nella zona ufficio\negozio il quale assicura la gestione caldo freddo limitatamente alla zona, ma non è funzionante.

IDENTIFICAZIONE E CRONISTORIA CATASTALE**Locale sub 3- Interno A**

-**La Visura catastale, eseguita il 10 febbraio 2020**, conferma che l'immobile oggetto della procedura è regolarmente censito e accatastato alla Agenzia dell'Entrate di Roma con i seguenti dati identificativi catastali:

-**il Locale** sito in Roma **Via Busachi 46, Piano Terra, interno A**; foglio 1018, particella 652, **subalterno 3**; zona censuaria 6; classe 9; categoria **C\1**, negozi e botteghe; consistenza **130 mq**; superficie catastale 148 mq; rendita Euro 3.652,38; proprietà pari

al 200\100 cadauno tra gli esecutati ***** , ***** e ***** e 400\100 al solo ***** ***** **(All.4)**.

La Planimetria Catastale (All.5) a firma del geom. Placidi Daniele, di prot. n. RM 0654317, depositata in catasto il 29-09-2005, **non è conforme allo stato dei luoghi** per le ragioni di seguito meglio spiegate, benchè è rispettata la posizione dei servizi.

CONFINI

Il Locale sub.3, Interno A, è confinante con il corpo scale, il locale al sub 4 e distacco su Via Busachi.

Locale sub 4 -Interno B

-**La Visura catastale, eseguita il 10 febbraio 2020**, conferma che l'immobile oggetto della procedura è regolarmente censito e accatastato alla Agenzia dell'Entrate di Roma con i seguenti dati identificativi catastali:

-**il Locale** sito in Roma **Via Busachi 46, Piano Terra, interno B**; foglio1018, particella 652, **subalterno 4**; zona censuaria 6; classe

Architetto Marco Longo email: longo.marco@yahoo.it Esecuzione immobiliare 1593\2017 Trib. di Roma 5

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



10; categoria **C\1**, negozi e botteghe; consistenza **88 mq**; superficie catastale 99 mq; rendita Euro 2.876,87; proprietà pari al 200\100 cadauno tra gli esecutati ***** , ***** e ***** e 400\100 al solo ***** ***** **(All.6)**.

La Planimetria Catastale (All.7) a firma del geom. Placidi Daniele, di prot. n. RM 0654317, depositata in catasto il 29-09-2005, non è conforme allo stato dei luoghi per le ragioni di seguito meglio spiegate .

CONFINI

-**Il Locale sub 4, Int.B** è confinante con il corpo scale, il locale al sub 3 e distacco su Via Busachi e Via Modolo.

Locale subb. 2-9- Interno 2

-**La Visura catastale eseguita il 10 febbraio 2020**, conferma che l'immobile oggetto della procedura è regolarmente censito e accatastato alla Agenzia dell'Entrate di Roma con i seguenti dati identificativi catastali:

-**il Locale** sito in Roma **Via Busachi 42, Piano Interrato, interno 2**; foglio1018, particella 652, **subalterno 2 e 9**; zona censuaria 6; classe 10; categoria **C\1**, negozi e botteghe; consistenza **234 mq**; superficie catastale 205 mq; rendita Euro 7.649,86; proprietà pari al 200\100 cadauno tra gli esecutati ***** , ***** e ***** e 400\100 al solo ***** ***** **(All.8)**.

La Planimetria Catastale (All.9) a firma dell'arch. Ilardi Sara, di prot. n. RM 160405, depositata in catasto il 27-02-2013, è conforme allo stato dei luoghi

CONFINI

-**Il Locale int.2 sub 9** è confinante con la rampa sub 2 (Via Busachi 44), il sub 501, sub 505 e sub 506.



STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dall'esame delle tavole del Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera n.18 del 12.2.2008, l'area su cui sorge il fabbricato risulta ricadere nella zona di tessuto "città consolidata" di sottozona Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, di cui agli artt.56-62 delle Norme Tecniche di Attuazione (**All.14**)

ATTI DI PROVENIENZA

Lo scrivente ha estrapolato i seguenti titoli di proprietà :

- l'atto di donazione repertorio 13626 n.5087 del 10.5.1983 a firma del notaio Giancarlo Perrotta, trascritto in Roma il 24.5.1983, nel quale i coniugi ***** e ***** genitori di ***** e ***** donano ai loro figli il lastrico solare di copertura del fabbricato in Via Busachi 42 angolo Via Modolo, costituito da un piano interrato, piano terra e primo piano edificato senza concessione edilizia sull'area distinta da particella 652 foglio 1018 (All.11).

-l'atto di compravendita repertorio 76540 n.24074 del 12.01.1998 a firma del notaio Alessandro Mattiangeli, trascritto in Roma il 29.1.1983, nel quale i coniugi ***** e ***** in comunione legale di beni, genitori di ***** , ***** , ***** , ***** ***** ed ***** donano ai figli, riservandosi l'usufrutto vitalizio, in comune pro indiviso e parti uguali tra loro il locale negozio "A" e "B" in Via Busachi 42 Roma di 230 mq di foglio 1018 particella 652, subb.3,4; locale sottonegozio di mq 266 con annessa rampa di cui al foglio 1018 particella 652, subb.9 e 2;Locale negozio al piano terra di 19 mq di 1018 particella 651, sub 2; locale deposito al piano terra di 59 mq, di 1018 particella 651, sub.3; locale deposito al piano terra di

Architetto Marco Longo email: longo.marco@yahoo.it Esecuzione immobiliare 1593\2017 Trib. di Roma 7



15 mq, di 1018 particella 652, sub.4; locale deposito al piano terra di 30 mq, di 1018 particella 651, sub.5; locale deposito al piano terra di 15 mq, di 1018 particella 652, sub.6; locale deposito al piano terra di 18 mq, di 1018 particella 652, sub.7; locale deposito al piano terra di 7 mq, di 1018 particella 652, sub.8; tettoia al piano terra di 92 mq, di 1018 particella 652, sub.9. Inoltre si evince che in data 29 marzo 1986 con domanda n.68121; in ottemperanza alla legge 47/85, sono state versate con cc postali un importo per oblazioni e oneri per complessive lire 12.328.745. detti immobili saranno venduti al prezzo di 200 milioni di lire (All.12).

-l'atto di compravendita repertorio 104719 n.39176 del 22.02.2006 a firma del notaio Alessandro Mattiangeli in cui il Sig. *****
***** vende e trasferisce i suoi diritti pari a 1\5 delle unità immobiliari di cui all'atto precedente (1998) al fratello *****
***** che acquista per l'importo di euro 60.000,00 (All.13).

Con il decesso dei genitori, per ultimo quello della Sig.ra *****
***** in data ***** di successione n.984 del 2012, i figli ***** , ***** , ***** e ***** diventano proprietari dei suddetti immobili della quota di proprietà per 200\1000 a differenza di ***** che erediterà la quota maggiore per 400\2000.

ABUSI E CORFOMITA' URBANISTICHE

LOCALE INTERNO A sub.3

Confrontando la planimetria catastale (all.5) con quella di rilievo eseguito dallo scrivente (all.1) configurate nell'**Allegato 15**, si evince che il tramezzo divisorio, posto tra il sub 3 di interno A e il sub 4 di interno B, è stato rimosso, nonché un altro vano a ridosso della vetrina d'ingresso, mentre la disposizione dei servizi igienici è rimasta la medesima nel sub 3.

Pertanto l'eliminazione del tramezzo ha creato un aumento della superficie dell'unità immobiliare rispetto a quella di cui alla visura catastale, dunque la disposizione interna rilevata dallo scrivente è difforme e dovrebbe essere ripristinata oppure accorpata con il sub.4, interno B.

LOCALE INTERNO B sub.4

Confrontando la planimetria catastale (all.7) con quella di rilievo eseguito dallo scrivente (all.1) configurate nell'**Allegato 15**, si evince che il tramezzo divisorio, tra il sub 3 di interno A e il sub 4 di interno B, è stato rimosso, nonché un altro vano posto a ridosso della vetrina d'ingresso, mentre sono del tutto assenti i servizi igienici.

Pertanto la superficie di tale unità immobiliare rispetto a quella rappresentata nella visura catastale è stata ridotta. Dette difformità si potranno sanare con una messa in pristino oppure con un accorpamento di codesta unità immobiliare con il sub.3, visto che il vano servizi non è più presente.

LOCALE INTERNO 2 subB.2-9

Confrontando la planimetria catastale (all.9) con quella di rilievo eseguito dallo scrivente (all.2) configurate nell'**Allegato 16**, si evince che non vi sono difformità.

Procedimenti urbanistici per sanare le difformità

Le suddette difformità riscontrate in particolare ai subb. 3 e 4 non sono state oggetto di alcuna istruttoria urbanistica, pertanto sono da considerarsi opere abusive, ma chiaramente si possono legittimare con una C.I.L.A. in sanatoria art.6 comma 5 Dpr 380\01, in quanto trattasi soltanto di nuova distribuzione interna, oppure si dovranno ripristinare i luoghi come rappresentate nelle planimetrie catastali di cui agli allegati nn. 5-7.

Architetto Marco Longo email: longo.marco@yahoo.it Esecuzione immobiliare 1593\2017 Trib. di Roma

9

Qualora si dovesse procedere per una CILA ai sensi del Dpr 380\01, sarà necessario uno esborso di € 1000,00 per le sanzioni, 251,24 € per diritti, oltre il costo per l'onorario di un tecnico di fiducia che dovrà redigere gli elaborati grafici e le relazioni per poi depositare il tutto telematicamente, previo variazione catastale di cui ai costi per diritti 50,00 € (cadauno). Per ripristinare i luoghi all'interno A sub 3, bisognerà costruire il vano a posto a ridosso della vetrina e riposizionare il tramezzo.

Costo dell'intervento a corpo € 2.500,00.

Invece per ripristinare i luoghi all'interno B sub 4, bisognerà costruire il vano a posto a ridosso della vetrina, riposizionare il tramezzo e installare il vano wc e antiwc

Costo dell'intervento a corpo € 5.000,00.

Legittimità degli immobili pignorati

Con domanda di concessione in sanatoria **prot. 68121** del 29.3.1986 (**Allegato 17**) gli immobili in parola sono stati oggetto di sanatoria di cui al Sot.5 e per essa versata di oblazione la prima rata per lire 1.968.000 su complessive lire 5.902.000.

Nell'accesso eseguito dallo scrivente presso l'Ufficio Condono Edilizio è stato verificato che le suddette unità immobiliari (subb. 3-4-2-9) raccolte nel Sot.5 per complessivi 496,80 mq di superficie

commerciale, in prima analisi, e alla luce di una istruttoria interna (**vedi Allegato 22-**), si prospettava il rigetto della suddetta domanda in virtù di alcuni vincoli paesaggistici, come descritti nell'**Allegato 25**. Ma tale orientamento, invece, successivamente viene superato con il medesimo documento (**vedi Allegato 26**) sul quale viene tracciato uno sbarramento su tutta pagina, a significare la l'accoglimento da parte dell'Ufficio Condono Edilizio, come ha specificato verbalmente uno dei tecnici di sala dell'Ufficio preposto.

Infatti, nello stesso edificio nel corso degli anni e sulla medesima domanda di cui sopra, sono state istruiti i sott. 1-2-3-4 (appartamenti), e le domande regolarmente lavorate in attesa del ritiro delle concessioni in sanatoria.

Tuttavia si precisa che lo scrivente non può sostituirsi all'Ufficio Condono, ma può soltanto riferire quanto verbalmente gli è stato assicurato dal tecnico dell'ufficio in conseguenza dei documenti prodotti, e cioè che la pratica in oggetto, a suo parere, deve essere sollecitata ed eseguita qualche integrazione da parte di un tecnico incaricato per il perfezionamento della stessa.

Ma codesto perfezionamento dell'istruttoria prevede il saldo degli importi di oblazione (5.902.000- 1.968.000=) lire 3.934.000, cioè **€ 2.031,74, che evidentemente non è stato effettuato, in quanto tra i documenti lo scrivente non ha visto prodotti bollettini corrispondenti a detti pagamenti.**

E ancora per precisare si evidenzia che nel corso degli anni la toponomastica dei civici è cambiata, pertanto il civico n.42 di Via Busachi è divenuto il civico n.44. Infatti nell'istruttoria della medesima domanda di condono edilizio si legge Via Busachi n.42-44-46 e anche Via Modolo 101, in realtà trattasi della medesima palazzina.

-Tabella sintesi-

Anno di costruzione 1981-83
Domanda di Concessione in Sanatoria n.68121\86 da perfezionare in quanto la pratica deve essere istruita con ulteriore documentazione e saldo di oblazione per € 2.031,74 .
Immobiliari-Foglio 1018- particella 652-sub.3 int.A Immobiliari-Foglio 1018- particella 652-sub.4 int.B Immobiliari-Foglio 1018- particella 652-sub.2-9 int.2 ALLEGATI 4-6-8
Quota di proprietà: 1\5 ***** ; 1\5 ***** ; 1\5 ***** ; 2\5 ***** .

Superficie Commerciale sub.3 int. A, 205,28 mq
Superficie Commerciale sub.4 int. B, 40,08 mq
Superficie Commerciale subb.2-9 int.2, 345,70 mq
ALLEGATI 3-

Difformità urbanistiche rilevate, confronta la planimetria di cui all'Allegato 15.

Le difformità rilevate sono sanabili con Cila ai sensi del Dpr 380\01 Costi per istruttoria Cila di Euro 2.800,00 (cadauno) istruttoria compresi oneri tecnico abilitato

Costi per interventi di ripristino:
interno A SUB 3 EURO 2.500,00.
Interno B SUB E EURO 5.000,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Per l'elenco delle formalità, si consulti per maggiore completezza la relazione notarile agli atti, ai sensi della Legge 302-1998, a firma del notaio in Roma Dott. Trotta Antonio nella quale si evince che, preso in esame il ventennio, alla data del 2-11-2017, si rilevano le seguenti formalità:

- **Iscrizione n.57026\15468** del 26.6.2001 contro ***** ***** in favore del Servizio Tributi concessioni Roma Sorte capitale lire 5.474.392 -ipoteca lire 10.948.784.Immobile in Roma Via Busachi 42 fgl.1018 part.651, sub.9;
- **Iscrizione n. 137225-35473** del 26.7.2007 nascente dal mutuo fondiario in favore della Banca credito Cooperativo contro *** ***** ***** per 2\5 nuda proprietà, ***** ***** , ***** , ***** e ***** ***** per 1\5 nuda proprietà. Debitori non datori di ipoteca ***** *** MUTUO DI € 500.000,00, durata 20 anni ipoteca di €1.000.000,00, su immobili in Roma Via Busachi 42 fgl.1018, part.652 subb.2-9; e part. 651, subb.2-3-4-5-6-7-8-9; part.652, subb.3-4;

N.B. a margine di detta iscrizione risulta scrittura privata con sottoscrizione autenticata di annotamento di restrizione di beni (nn.89565-10092 del 17.9.2013) con il quale vengono esclusi dall'ipoteca gli immobili di cui al fgl.1018,part.651, subb.4-5-6-7-8-9.

- **Iscrizione n. 83571-17492** del 4.7.2008 nascente dall'atto di mutuo a favore della Banca Credito Operativo contro *****
***** e ***** in regime di comunione legale, sull'immobile in Roma Via Basciano 20, fgl.669, part.3875,subb.7-25;

- **Trascrizione n.55986-30407** del 24.4.2009 nascente da domanda per divisione giudiziale, rep.7369 del 3.4.2009 di tribunale di Roma, a favore di ***** , contro ***** su immobile in Roma Via Montevago 28 fgl.1035, part.308, sub.4;

- **Iscrizione n.9483-1052** del 26.01.2012 nascente da ipoteca a garanzia credito del 24.1.2012 rep.33542-15167, in favore della Banca credito Cooperativo contro ***** per 2\5, **
***** per 1\5, ***** per 1\5, *****
***** . Debitori non datori di ipoteca. ***** Capitale di €170.000,00 durata anni 2 ipoteca € 340.000,00 su immobili in Roma Via Busachi 42 fgl.1018, part.652 subb. 2-9; e part. 651, subb.2-3-4-5-6-7-8-9; part.652,subb.3-4;

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

- **Iscrizione n.49459-8876** del 3.5.2017 nascente dal decreto ingiuntivo del 10.8.2016 rep.18447 di Tribunale di Roma, a favore di Unicredit spa contro ***** , ***** , ***** , ***** e ***** . Sorte capitale di € 269.128,36 ipoteca di € 450.000,00, su in oggetto della procedura.

- **Trascrizione n.110309-75173** del 27.9.2017 nascente dall'atto di pignoramento n.40874\2017 del 19.7.2017 di Tribunale di Roma a

Architetto Marco Longo email: longo.marco@yahoo.it Esecuzione immobiliare 1593\2017 Trib. di Roma 13

favore di Unicredit spa contro *****
e ***** per la somma di € 274.970,10.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano nella disponibilità degli esecutati, nella quale è installata una attività commerciale, ormai sospesa, di cui alla ***** , come da verbale dell'11.12.2019 redatto dal custode giudiziario Dott. Gabriele Felici.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai fini della normativa nazionale e regionale modificata dal 1 ottobre 2015 con il nuovo D.M. 26.06.2015, relativa al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che gli immobili in parola, ricadano:

in **Classe -F -l'interno A, piano terra;**

in **Classe -G -l'interno B, piano terra;**

in **Classe- G -l'interno 2 piano interrato. Allegati 29-30-31.**

QUOTAZIONE IMMOBILIARE

Considerato i dati e le risultanze ottenute:

- dall'esame degli atti;
- dai documenti assunti presso il catasto;
- dalle informazioni assunte presso la municipalità;
- dalle investigazioni sul sito della consistenza e dello stato di conservazione dei luoghi;
- dall'analisi dell'area urbana sulla quale ricadano i cespiti con particolare riguardo alle infrastrutture del terziario e del trasporto pubblico;
- dalle informazioni sugli attuali valori e sulle tendenze del mercato assunte presso agenzie immobiliari e pubblicazioni specializzate;



- dalla comparazione con immobili simili nella stessa zona, per caratteristiche tipologiche e posizione, a quelle in cui ricadano le unità immobiliare in oggetto;

- dalla verifica della stima eseguita a calcolo con procedimenti usuali dell'estimo urbano (metodo sintetico);

si procederà ad una valutazione a metro quadro commerciale.

Si evidenzia che nella zona non vi sono molteplici scambi commerciali utili per poter individuare un valore unitario.

Tuttavia secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare, nella zona in esame non sono prevenuti i prezzi unitari relativi agli immobili commerciali, pertanto lo scrivente ha tenuto in considerazione i prezzi delle abitazioni popolari di minor pregio che si attestano al valore di €\mq 1.289,00, anche se detto valore è comunque eccessivo per un essere ricondotto alla superficie di un locale commerciale.

Pertanto lo scrivente ha ridotto il suddetto valore in €\mq 1.200,00 per il piano terra e a €\mq 900,00, il valore del piano interrato da cui saranno prese in considerazioni le superfici commerciali estrapolate dalle planimetrie di rilievo di cui dall'allegato 3.

Applicando pertanto il valore unitario sopra estrapolato di €\mq **1.200,00, e €\mq 950,00** a tutta la superficie commerciale dei tre locali si ottiene il più probabile valore di mercato riferito all'attualità:

Primo Lotto

Piano terra, interno A-B, sub.3-4

- **LOCALE** : mq 245,36 x € 1.200= € 294.432,00.

N.B. Considerato che per codeste unità immobiliari si dovranno affrontare delle spese per il perfezionamento del titolo in sanatoria, di redigere la Cila più i costi di ripristino per un importo complessivo di circa € 7.500,00, inoltre si dovranno

defalcare, come di prassi, anche il 10% per vizi occulti, si determina un probabile prezzo di mercato di euro 258.238,80.

Secondo Lotto

Piano interrato, interno 2, sub.2-9

- **LOCALE:** mq 354,70 x € 950,00= € 336.965,00.

N.B. Considerato che codesto immobile necessita del perfezionamento della concessione in sanatoria, di redigere la Cila più i costi di ripristino per un importo complessivo di circa € 9.800,00, oltre la riduzione del 10 % per vizi occulti, da cui il probabile prezzo di mercato di euro 294.448,50.

Nota Bene. Si consiglia alienare i cespiti **in due lotti**, il primo con le unità immobiliari poste al piano terra, subb. 3-4 e il secondo lotto, al piano interrato, con i subb.2-9.

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Roma, 29 giugno 2020

L'ESPERTO

Arch. MARCO LONGO

PRIMO LOTTO

Architetto Marco Longo email: longo.marco@yahoo.it Esecuzione immobiliare 1593\2017 Trib. di Roma 16

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ROMA - VIA BUSACHI 46 Piano Terra int.A						
Foglio 1018	Particella 652	Sub. 3	Categoria C\1	Superficie catastale mq 148	Consistenza 130	Rendita Euro 3.652,38

ROMA - VIA BUSACHI 46 Piano Terra int.B						
Foglio 1018	Particella 652	Sub. 4	Categoria C\1	Superficie catastale 99 mq	Consistenza 88 mq	Rendita Euro 2.876,87
PROBABILE PREZZO DI MERCATO LOCALE € 294.448,50.						
SUPERFICIE COMMERCIALE 245,36 MQ						
CLASSE F						

SECONDO LOTTO

ROMA - VIA BUSACHI 42 Piano Interrato int.2						
Foglio 1018	Particella 652	Sub. 2-9	Categoria C\1	Superficie catastale 205 mq	Consistenza 234 mq	Rendita Euro 7.649,86
PROBABILE PREZZO DI MERCATO LOCALE € 294.448,50.						
SUPERFICIE COMMERCIALE 354,70 MQ						
CLASSE F						



La presente relazione si compone di n°16 pagine dattiloscritte su un solo lato e dei seguenti Allegati:

Elaborati fotografici

- All.1:** Rilevo metrico interno A-B, subb 3-4
- All.2:** Superficie utile interno 2, subb. 2-9
- All. 3:** Superficie Commerciale interni 2-3-9
- All. 4:** Visura Storica catastale interno A, sub.3
- All.5 :** Planimetria catastale int. A, sub.3
- All.6 :** Visura Storica catastale interno B, sub.4
- All.7 :** Planimetria catastale int. B, sub.4
- All. 8:** Visura Storica catastale interno 2, subb.2-9
- All. 9:** Planimetria catastale interno 2, subb.2-9
- All. 10:** Foglio mappali
- All. 11-12-13:** Atti di donazione 1983-1998-2006
- All. 14:** Piano Regolatore generale
- All. 15:** Confronto tra planimetria catastale 2005 e rilievo metrico 2020, piano terra, int. A e B, subb. 3-4 Difformità riscontrate
- All. 16:** Confronto tra planimetria catastale 2005 e rilievo metrico 2020, piano interrato, int.2. subb. 2-9 Difformità riscontrate
- All. da 17 a 27:** Domanda Condono Edilizio
- All. 28:** Fotografie



-All.29-30-31 A.P.E certificazione energetica

-All. 32: Quotazioni immobiliari

