

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 655/2022 ---- G.E. Dott. R. CIUFOLINI, promossa da: contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **arch. GRAZIANO CASTAGNETTA** con studio *in Roma, Via degli Scipioni n. 268/A - 00192* in data **12 luglio 2023** ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti: 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi; 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali; 3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria; 6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; 7) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto, avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio; 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge; 9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato. Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- Provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che è stato consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);
- depositi una copia della relazione e del modello dell'ordinanza di vendita in formato PDF;
- allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;
- segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitando il loro intervento al riguardo;

- provveda a redigere una bozza del decreto di trasferimento del bene, sulla base del modello disponibile in

Cancelleria.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO: Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in:

LOCALE USO COMMERCIALE:

- Comune: ROMA (RM) - 00173
- VIA ENZO BENEDETTO, 24/24A
- Piano: T
- Interno: 3
- Edificio: 4

(Vedere Allegato 5 – Localizzazione - Destinazione di PRG)

Così composto:

- Esso è un locale commerciale sito al piano terra ed è costituito da: locale vendita con accesso su strada, retrostante locale preparazione e cottura panificazione, n.2 locali wc con anti wc. Non è presente un locale magazzino/cantina accessorio.

POSTO AUTO SCOPERTO:

- Comune: ROMA (RM) - 00173
- VIA ENZO BENEDETTO, SNC
- Piano: T
- Interno: 27
- Edificio: 4

(Vedere Allegato 5 – Localizzazione - Destinazione di PRG)

Il tutto per una superficie commerciale di circa **mq. 108,00** così calcolati:

<input type="checkbox"/> Commerciale P1 mq. 105,00.....	pari a 1,00 =	mq. 105,00
Totale parziale superfici ragguagliate =		mq 105,00 +
Il posto auto pertinenziale è situato al piano terra di fronte al locale ed ha l'accesso carrabile dalla via Enzo Benedetto, snc.		
Posto auto scoperto circa Mq. 12,00.....	pari a 0,25 =	mq. 3,00 =
Totale superfici ragguagliate =		mq 108,00

Descrizione di dettaglio (la descrizione è quella dedotta dal sopralluogo effettuato all'interno dell'appartamento di cui al verbale e alle foto documentali allegati):

- ❖ L'unità commerciale in oggetto, denominata interno 3, è situata al piano terra di un fabbricato avente accesso da Via Enzo Benedetto, ai nn. 24 e 24A, come riportato alla visura catastale e all'identificativo planimetrico. Dalla suddetta via, attraverso un breve marciapiede si perviene al locale commerciale. Esso confina con: area condominiale, androne della scala "A", altra area condominiale e androne della scala "B" ed è composto da

locale vendita con accesso su strada, retrostante locale preparazione e cottura panificazione, n.2 locali wc con anti wc.

- ❖ Il fabbricato, cui il locale commerciale appartiene, è stato costruito tra il 2003 e il 2006. L'edificio consta di un piano terra dotato di locali commerciali su strada. La facciata è in cortina color mattone, mentre i parapetti degli ampi terrazzi presenti su tutti e 4 i lati dell'edificio stesso sono in elementi prefabbricati in cemento facciavista colore chiaro. Il cornicione e le pareti delle scale sono in cemento facciavista e l'edificio è in buono stato di conservazione. È, altresì presente un posto auto scoperto situato al piano terreno sul viale carrabile antistante il locale.
- ❖ L'immobile, come si è detto, è situato in via Enzo Benedetto al n. 24/24A, in quartiere denominato CAPANNELLE, (Municipio VII). L'immobile è immediatamente collegabile con la via delle Capannelle attraverso i mezzi pubblici di superficie passanti su Via delle Capannelle. Esso è: a 3,8 km dalla ASL RM2 di Via Antonio Ciamarra, a 4 KM dagli uffici postali di via Squillace, 23; a 3,7 km dagli uffici comunali del Municipio Roma VII di Via Caio Canuleio e comunque non distante dai supermercati, banche, servizi finanziari e da tutti gli esercizi commerciali di vicinato che possano garantire l'approvvigionamento di beni di prima necessità. La localizzazione del fabbricato residenziale è pertanto da definirsi BUONA. (Allegato 5 – Localizzazione e destinazione PRG).
- ❖ L'immobile ha subito dei lavori di ristrutturazione per manutenzione ordinaria e straordinaria da parte della società esecutata che hanno influito sulla distribuzione planimetrica dell'immobile. (vedere *Allegato 4 – Foto documentali* e *Allegato 7 – Verbale di sopralluogo*)
- ❖ L'immobile, infatti, al momento del sopralluogo recava una differente distribuzione planimetrica rispetto alla planimetria catastale agli atti consistente in un locale wc e anti wc per i clienti del locale, oltre al locale wc e anti wc/spogliatoio esistente destinato agli addetti alla attività commerciale e in n.2 pareti divisorie situate a separazione tra l'area del locale al pubblico e il laboratorio panetteria e una parete a chiusura di uno spazio aperto a magazzino nello spazio retrostante.
- ❖ L'altezza del locale è di m 2,77 al controsoffitto nel laboratorio e nel locale mentre l'altezza netta dello stesso è di m 3,20. Il negozio al momento del sopralluogo versava in discrete condizioni fisiche nonostante la presenza di arredi (bancone, scaffali, vetrine, attrezzature) e finiture interne (pavimenti, rivestimenti, nuove tinteggiature, infissi interni e esterni, impianto idraulico, riscaldamento e produzione A.C.S., ecc.) di non recente realizzazione (anno 2008). L'immobile è attualmente allacciato alla rete del gas cittadino e alla rete elettrica ed è in esercizio, funzionante e funzionale.

L'immobile è, dunque, così descritto:

- *Locale commerciale, sito al piano terra dell'edificio "4", distinto con il numero interno 3 (tre), avente accesso dal numero civico 24 (ventiquattro) e 24a (ventiquattro/prima lettera alfabeto) di Via Enzo Benedetto, composto da locale vendita con accesso su strada, retrostante locale laboratorio, n.2 locali wc con anti wc, confinante con: area condominiale, androne della scala "A", altra area condominiale e androne della scala "B", salvo altri.*
- *Posto auto scoperto identificato con il numero 27 situato al piano terreno con accesso da Via Enzo Benedetto, confinante con distacco verso l'edificio "3, posto auto n.26 e spazio di manovra da cui ha accesso, salvo altri.*
- ❖ Il tutto è censito al NCEU di Roma, al:
 - **Foglio 978, particella 1436, sub 8, Cat. A2 (il locale commerciale);**
 - **Foglio 978, particella 1436, sub 61, Cat. C6 (il posto auto);**

- ❖ L'immobile è pervenuto in capo alla parte esecutata con atto di compravendita del 17/09/2007 Pubblico ufficiale GIOVANNI UNGARI TRANSATTI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 40867 – Raccolta 21648 Registrato Presso

L'Ufficio delle AE RM1 il 14/10/2007 ;

- ❖ Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento si specifica che:
 - Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
 - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- ❖ L'immobile è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre proprietà dell'edificio "4" come indicato dai documenti inviati dall'Amministratore e allegati alla presente relazione. I millesimi di proprietà generale afferenti all'immobile sono pari a TAB A (proprietà): mm 38,210 e TAB. A (posto auto): mm 1,50.
- ❖ (Allegato 1 - Visure Catastali ---- Allegato 09 – Atto di Proprietà e Tabelle millesimali)

2° QUESITO: Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua a Vetere (CE), attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1. Il tutto è stato certificato alla data del 01/07/2022.

Pertanto, i dati catastali riportati nel pignoramento, riguardo all'immobile, corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione; la descrizione all'atto di pignoramento **corrisponde** allo stato dei luoghi e dell'identificativo catastale (indirizzo), consistenti in: "Immobili situati in Roma:

"1) nel piano terreno, il negozio distinto con il n.3 avente accesso dai civici nn.24 e 24/A di via Enzo Benedetto, composto di un locale con servizio annesso, confinante con area condominiale, androne della scala A, altra area condominiale e androne della scala B, salvo altri. "

"2) A livello del piano terreno, il posto auto scoperto distinto con il n. 27 sito nella zona antistante il fabbricato con accesso da via Enzo Benedetto s.n.c., confinante con area condominiale, distacco verso l'edificio "3, posto auto n.26 e spazio di manovra da cui ha accesso, salvo altri;

Beni individuati in Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al **Foglio 978, particella 1436, subalterni:**

- **8**, zona 6, categoria C/1, classe 12, consistenza 95 mq, superficie catastale 105 mq, rendita Euro 4.204,73, Via Enzo Benedetto n.24 e 24/A, piano T, interno 3 (il negozio);
- **61**, zona 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 35,33, Via Enzo Benedetto snc, piano T, interno 27 (il posto auto)."

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 04/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli a carico di,

A FAVORE

1. **Trascrizione Favore del 04/10/2007** – Registro Particolare 77337 – Registro Generale 177799 – Specie: COMPRAVENDITA – ATTO TRA VIVI – Numero generale: 177799 – Numero particolare: 77337 – Conservatoria: ROMA1.

CONTRO

2. **Trascrizione Contro del 23/06/2022** - Registro Particolare 59078 Registro Generale 83926 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Numero generale: 83926 - Numero particolare: 59078 - Conservatoria: ROMA1.

(Allegato 2 – Visure Ipotecarie)

3° QUESITO: Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento

del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Il compendio immobiliare esecutato è censito al NCEU di Roma al:

- **Foglio 978, Particella 1436, sub. 8** – ED. 4 - Piano T, Int. 3, zona censuaria 6 - categoria C/1 - classe 12 - Sup. cat.le mq 105, consistenza mq 95, rendita catastale € 4.204,73. (Il negozio)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/01/2007 Pratica n. RM0056244 in atti dal 17/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5450.1/2007).

- **Foglio 978, Particella 1436, sub. 61** – ED. 4 - Piano T, Int. 27, zona censuaria 6 - categoria C/6 - classe 10 - Sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, rendita catastale € 35,33. (Il posto auto scoperto)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/01/2007 Pratica n. RM0056244 in atti dal 17/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5450.1/2007)

Lo stato dei luoghi **NON È CONFORME** alla rappresentazione grafica catastale agli atti.

Al momento del sopralluogo l'immobile recava una differente distribuzione planimetrica rispetto alla planimetria catastale agli atti consistente in:

- Un locale wc e anti wc per la clientela, oltre al locale wc e anti wc/spogliatoio esistente e destinato agli addetti;
- N.2 pareti divisorie situate una a separazione tra l'area al pubblico e il laboratorio panetteria e una a delimitazione di uno spazio destinato a magazzino con scaffali aperto nello spazio retrostante.

Intestatari al Catasto:

-- Proprietà superficaria per 1/1.

(Allegato 1 – Visure Catastali)

4° QUESITO: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'unità immobiliare in oggetto si trova in zona di PRG: "Città della Trasformazione – Ambiti della Pianificazione Particolareggiata definita", all'interno del P.d.Z. D6 – "Osteria Del Curato 2" ai sensi della L. n.167 del 18/04/1962 per edilizia economica e popolare convenzionata, al piano terra di un edificio residenziale a palazzina denominato "edificio 4", realizzato tra il 2005 e il 2006.

I Tessuti della "Città della Trasformazione" sono soggetti a strumento esecutivo di iniziativa privata, che utilizza le modalità di formazione e attuazione di cui all'art. 13, ovvero di iniziativa pubblica, nel caso di Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962. Per gli ATO d'iniziativa privata con ST inferiore a 5 Ha e con SUL inferiore a 5.000 mq, lo strumento urbanistico esecutivo può essere sostituito da un progetto unitario, corredato dal parere favorevole del Municipio e da atto d'obbligo relativo agli impegni urbanistici del soggetto attuatore in ordine agli oneri e alle obbligazioni stabilite dall'art. 13, commi 12 e 13.

Tale atto d'obbligo è stato stipulato il 13/09/2004 rep. 35367/17948 registrato all'Uff. delle Entrate RM5 al n.102550 serie 1 e trascritto al n.68990 di formalità; 24/05/2007 rep. N. 40387/21307 registrato all'Uff. delle Entrate RM5 al n.7499 serie 1 e trascritto al n.35343 di formalità.

Inoltre l'intervento edilizio è stato realizzato ai sensi della **Convenzione urbanistica di Concessione del Diritto di Superficie per 99 anni rinnovabile per altri 99, stipulata con il Comune di Roma ai sensi dell'art. 35 della L. 22/10/1971 n.865, a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 29/11/2004, al rep. 35975/18355** di formalità per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto esecutivo planivolumetrico della zona. Convenzione stipulata in esecuzione delle D.G.C. di Roma n.292 del 21/05/2003 esecutiva ai sensi della L. n.540 del 05/08/2004.

È pertanto facoltà del futuro aggiudicatario, del compendio immobiliare esecutato, avvalersi della possibilità di affrancamento dell'immobile versando una differenza economica al Comune di Roma il cui valore non è attualmente identificabile stante il fatto che il PdZ "Osteria del Curato 2" non è stato ancora inserito nell'elenco degli immobili riscattabili che periodicamente viene pubblicato dall'Ufficio competente. Tuttavia, come anche stabilito dalla Deliberazione adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 40/2016, si conferma che **si potrà procedere alla rimozione dei vincoli riferiti al prezzo massimo di cessione o al canone massimo di locazione in tutti i 118 Piani di Zona di Roma.**

Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi, unitamente all'area di effettiva pertinenza. In assenza di detti strumenti, sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, con le destinazioni d'uso a CU/b, consentite ai sensi degli articoli 58 e 59.

5° QUESITO: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria. Descrizione della "storia" dell'immobile (anno di costruzione, modifiche, ecc.).

- L'immobile oggetto di pignoramento ricade nei Piani di Zona ex Legge 167/62 e, pertanto, risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata dalle***

Ai sensi dell'art.3 di suddetta Convenzione l'immobile può essere riscattato ai fini della **Trasformazione del Diritto di Superficie** (indicato come provvisorio nella convenzione) in **Diritto di Proprietà**, pagando il corrispettivo congruo integrativo a fronte di specifica richiesta del calcolo preciso con relativi interessi e dietimi all'Ufficio competente del Comune di Roma.

- Tale possibilità di riscatto è concessa dall'amministrazione pubblica con specifica approvazione di elenchi di Piani di Zona la cui pubblicazione avverrà con Delibera del Consiglio Comunale.
- Tuttavia, come anche stabilito dalla Deliberazione adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 40/2016, si conferma che **si potrà procedere alla rimozione dei vincoli riferiti al prezzo massimo di cessione o al canone massimo di locazione in tutti i 118 Piani di Zona di Roma.**

- Il fabbricato, cui l'immobile appartiene, è stato edificato come edificio ricadente in Piano di Zona "Osteria del Curato 2", D6, comparto "B/p", Edificio "4".

- Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive integrazioni e modifiche si dà atto che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è un edificio realizzato tra il 23/06/2003 e il 19/12/2006 con progetti approvati rispettivamente:

- Permesso di costruire n. 1167/2004 del 21/10/2004 prot. 63653;
- Successiva D.I.A. per opere interne ad alcuni immobili n.88509 del 24/11/2005;
- Successiva D.I.A. per opere interne ad alcuni immobili n.46267 del 24/05/2007;
- Nulla osta urbanistico prot. 32258 del 21/05/2007 per cambio di destinazione d'uso da Non residenziale a Residenziale di un locale commerciale sito al piano terra dell'edificio;
- Certificato di fine lavori in data 27/06/2007 prot. 57640;
- Certificato di Collaudo del 10/07/2007 prot. 61929;
- Certificato di Agibilità richiesto con prot. QI/2007/50275 del 09/08/2007 **NON ANCORA RILASCIATO**;

Inoltre il locale commerciale, al sopralluogo, è risultato **non corrispondente** alla planimetria accatastata il 16/01/2007.

Infatti, l'immobile reca **n.2 difformità** realizzate in assenza di titolo edilizio, consistente in:

1. Un locale wc e anti wc per la clientela, oltre al locale wc e anti wc/spogliatoio esistente e destinato agli addetti;
2. N.2 pareti divisorie situate una a separazione tra l'area al pubblico e il laboratorio panetteria e una a delimitazione di uno spazio destinato a magazzino con scaffali aperto nello spazio retrostante.

Tuttavia, lo stato dell'arte attuale può essere regolarizzato depositando una CILA a sanatoria.

Per tale pratica edilizia è previsto il versamento di una **sanzione** per mancata presentazione conformemente all'art. 5, comma 7 della Legge n. 73 del 22.05.2010.

La sanzione pecuniaria nel Comune di Roma, nel caso di presentazione della C.I.L.A. in Sanatoria quindi ad opere compiute, è di **€ 1.000,00 oltre a € 251,24 di diritti di segreteria di deposito progetto**. A tale costo deve essere aggiunto quello del tecnico incaricato che, per questo tipo di pratica, può essere valutato in **€ 1.000,00** oltre oneri di legge e di **€ 500,00 + € 50** di diritti catastali per il successivo deposito della planimetria corretta.

(vedere Allegato 3 – Planimetria catastali e Allegato 8_Documenti di legittimità urbanistica)

6° QUESITO: Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il compendio immobiliare pignorato può essere venduto solo in unico lotto.

7° QUESITO: Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Al momento del sopralluogo eseguito presso l'unità immobiliare in oggetto, la stessa era occupata dalla società eseguita.

(Allegato 6 – Verbale sopralluogo)

8° QUESITO: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.*

Sugli immobili eseguiti gravano i vincoli di cui all'Atto di Convenzione con il Comune di Roma, citato ai punti 4 e 5 per cui ai sensi dell'art.3 di suddetta Convenzione l'immobile può essere riscattato ai fini della **Trasformazione del Diritto di Superficie** (indicato come provvisorio nella convenzione) **in Diritto di Proprietà**, pagando il corrispettivo congruo integrativo a fronte di specifica richiesta del calcolo preciso con relativi interessi e dietimi all'Ufficio competente del Comune di Roma.

Tale possibilità di riscatto è concessa dall'amministrazione pubblica con specifica approvazione di elenchi di Piani di Zona la cui pubblicazione avverrà con Delibera del Consiglio Comunale.

Allo stato attuale il P.d.Z. D6 - "OSTERIA DEL CURATO 2" non è attualmente negli elenchi pubblicati.

Tuttavia, come anche stabilito dalla Deliberazione adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 40/2016, si conferma che **si potrà procedere alla rimozione dei vincoli riferiti al prezzo massimo di cessione o al canone massimo di locazione in tutti i 118 Piani di Zona di Roma.**

In riferimento alle modalità di affrancazione si rende noto che visto il gran numero annuale di richieste dal 2020 il Comune di Roma ha deliberato una procedura "Semplificata" come da indicazioni della Determinazione Dirigenziale n.1476 del 20/11/2020.

Si stima che il valore di affrancazione dell'immobile commerciale e del posto auto, compreso oneri possa essere valutabile in un intervallo tra i 20.000/25.000 €.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quote condominiali alla data del 26/01/2024:

Si riporta a titolo informativo e non esaustivo quanto segue desunto dalla dichiarazione inviata per PEC dall'amministrazione del condominio di via E. Benedetto, 28 allegata:

- La **quota condominiale** di solo esercizio per il 2024 è di tipo mensile e ammonta a circa: **€ 94,00 mese.**

- La è in regola con i pagamenti;

- Non sono previste opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria deliberate.

Quanto sopra in quota

I millesimi di proprietà generale afferenti all'immobile sono pari a:

TAB A (proprietà): mm 38,210

TAB. A (posto auto): mm 1,50.

(vedere Allegato 10 – Spese condominiali)

9° QUESITO: *Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.*

Lo scopo di questo 9° quesito è di determinare, con riferimento al principio dell'Ordinarietà, il più probabile valore del bene in base ai correnti valori di mercato. Sulla base delle citate considerazioni, onde poter pervenire ad una valutazione la più attendibile, dei beni fatti oggetto di perizia, si precisa che la medesima è stata eseguita in base ai valori medi scaturenti da una valutazione sintetica diretta comparativa, operata su valori reperibili e relativi ai manufatti di analoghe dimensioni e destinazioni funzionali situati nella medesima zona con caratteristiche simili a quelle in oggetto. Come di consueto, nei procedimenti estimativi tali valori sono stati mediati, con quelli derivanti dal procedimento di stima basato sulla capitalizzazione del reddito da locazione ottenibile dai beni medesimi e, qualora possibile, con la stima basata sul valore catastale rivalutato. Si ritiene in questo modo di essere pervenuti al valore più vicino a quello reale, vuoi perché il primo metodo più propriamente risente della dinamica dei prezzi e dei valori di locazione dipendenti, vuoi perché il secondo meglio si attaglia alle caratteristiche di attualità del mercato, oltre che da particolari situazioni urbane delle aree nelle quali sono ubicati gli immobili, dalle caratteristiche di mobilità privata e pubblica, nonché per le altre caratteristiche urbanistico – funzionali sopra precisate. (Allegato 4 – Rilievo Fotografico)

PERTANTO SI FORMULANO LE SEGUENTI VALUTAZIONI DI STIMA:

1. Valore di stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione;
2. Valore di stima allo stato dei luoghi attuale sia fisico esterno (riscontrato in data di sopralluogo) sia di risultanze catastali, in riferimento ai valori di mercato attuali;

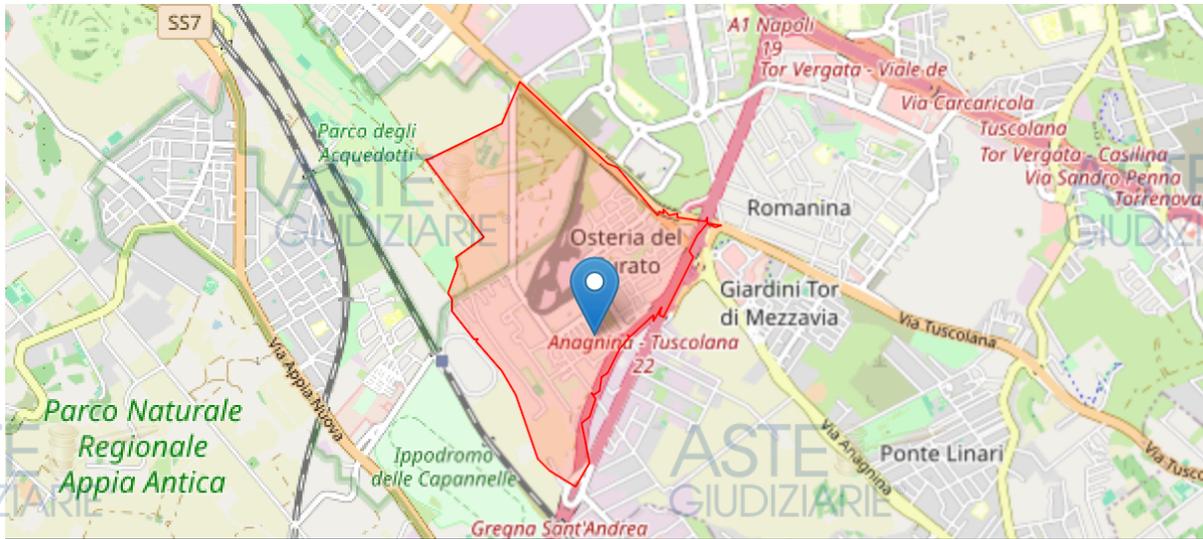


Figura 1 AREA IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE ESECUTATO.

Di seguito si avrà:

3. Stima basata sulla capitalizzazione del reddito di locazione: $V = Rn/r$

Proprietà, proprietà superficaria 1/1. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia, nelle condizioni fisiche normali di agibilità, della sua posizione logistica e commerciale, rispetto alla zona commerciale e ai punti vendita, agli uffici del Municipio VII, in relazione ai dati di riferimento Borsa Immobiliare di Roma per l'anno 2023 – Il semestre – Zona TUSCOLANA – OSTERIA DEL CURATO – LUCREZIA ROMANA - VIA DELLE CAPANNELLE e infine ai valori correnti di mercato immobiliare (vedere Allegato 8 – Annunci immobiliari) il reddito lordo (RI) proveniente dal canone di locazione per l'immobile in oggetto, risulta ammontabile a circa RI = € 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00) annui (pari ad € 1.200,00/mese). Detraendo un ammontare di circa il 27%, che chiameremo Sp, per periodi di sfitti o inesigibilità e tasse nonché per le spese di mantenimento del bene quali ammortamenti, spese di amministrazione, di manutenzione ordinaria, di assicurazione, ecc., otterremo la rendita netta Rn del bene in oggetto di stima, che pertanto è: $RI - Sp = € 14.400,00 - € 3.888,00 = Rn = € 10.512,00$; dalla nota formula $V = Rn/r$, in cui V è il valore ricercato, Rn è la rendita netta e r il saggio di capitalizzazione (per questo tipo di immobile di categoria catastale C1 ed ubicato in zona residenziale commerciale, potremmo assumere un valore pari a 4,0%), ne consegue il :

Giudizio di Stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione per l'alloggio:

$V = Rn/r = (€ 10.512,00 / 4,0) \times 100 = € 262.800,00$ arrotondato a: **A) € 263.000,00**

4. Stima basata sul valore di mercato per comparazione: (Dati di mercato/Borsa Immobiliare di Roma anno 2021 – II semestre)

Per quanto attiene invece, la stima sintetica ottenuta mediante comparazione, occorre dire che onde pervenire alla definizione dei parametri necessari alla compilazione di tale processo di stima, sono state svolte indagini e ricerche nella zona e presso le agenzie immobiliari pertinenti, nonché estrapolando le informazioni necessarie sulle riviste di settore. Da ciò si è dedotto che, vista la posizione periferica dell'immobile eseguito, il prezzo medio di vendita al mq

di locali commerciali di analoghe caratteristiche (in palazzina isolata su piazza), per consistenza e finiture, oscilla, anche riguardo al particolare momento di mercato, tra i € 901,00 e € 1.900,00 per metro quadrato di superficie coperta, a secondo della ubicazione, superficie, pregio, ecc. Nel caso in esame, considerando che l'immobile è un locale commerciale con posto auto scoperto ma senza magazzino, si deve prendere in considerazione un valore medio pari a € 1.900,00/mq.

Tuttavia, il valore così individuato, per l'immobile residenziale in oggetto, deve essere corretto attraverso l'introduzione di una serie di parametri correttivi che servono ad adattare, in maniera ancora più puntuale, il bene al valore commerciale reale, secondo le caratteristiche attuali del bene.

In particolare si sono definiti:

- X1** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLA DIVERSA UBICAZIONE DELL'IMMOBILE DA STIMARE RISPETTO ALLA MEDIA DI QUELLI PRESI A CONFRONTO;
- X2** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DEL DIVERSO GRADO DI FINITURA E DELLE DIVERSE CARATTERISTICHE TECNICHE ED IMPIANTISTICHE;
- X3** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLE DIVERSE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE;
- X4** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO, VALUTANDO I DIFETTI RICONTRATI SECONDO UNA STIMA SINTETICA.

A TALE RIGUARDO I VALORI DEI COEFFICIENTI SPECIFICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN OGGETTO SONO I SEGUENTI:

- X1:** L'IMMOBILE IN OGGETTO È SITUATO IN POSIZIONE UGUALE RISPETTO A QUELLI PRESI IN CONSIDERAZIONE, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI AD **X1 = 1,00**.
- X2:** L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE UGUALE DI QUELLI DI RIFERIMENTO, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X2 = 1,00**
- X3:** L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA AVERE UNO STATO DI MANUTENZIONE PEGGIORE DELLA MEDIA DI QUELLI PRESI IN CONSIDERAZIONE, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X3 = 1,00**.
- X4:** L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA NON AVERE MAGAZZINO, MA ALTRESÌ CANNA FUMARIA, DUE VETRINE, USCITA DI SICUREZZA POSTERIORE, ARREDI E STIGLIERIA UTILIZZABILI E ALTRI ACCESSORI CHE RENDONO SUPERIORE IL LOCALE RISPETTO A QUELLI PRESI A RIFERIMENTO, PERTANTO TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X4 = 1,05**.

Dalla metodologia sopra esposta e dai valori di mercato e dei coefficienti di correzione usati deriva la seguente valutazione: valore unitario arrotondato: $1.900,00 \text{ €/mq} \times X1 \times X2 \times X3 \times X4 = 1.995,00 \text{ €/mq}$

Valore di mercato dell'immobile residenziale al 2024:

$MQ 108,00 \times \text{€/MQ } 1.995,00 = \text{€ } 215.460,00$ arrotondato a € 215.500,00.

Giudizio di Stima su Valore di Mercato al 2024:	B) € 215.500,00
--	------------------------

Pertanto dalla media aritmetica dei dati in precedenza determinati nelle stime 1 e 2, avremo: $A) \text{€ } 262.000,00 + B) \text{€ } 215.500,00 / 2 = \text{€ } 477.500,00 / 2 = \text{€ } 238.750,00$.

A tale valore dovrà essere applicata una riduzione per l'assenza da garanzia vizi (art. 568 cpc) che possiamo indicare nel 10% del valore individuato, arrotondato per eccesso a € 23.875,00.

Pertanto, avremo un valore finale di:

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DELLA PIENA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA = (€ 238.750,00 – 23.875,00) = € 214.875,00 arrotondato per eccesso a:	€ 215.000,00
--	---------------------

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI **UNICO LOTTO:**

Quota pari al 100/100 del diritto di piena proprietà superficiaria su compendio immobiliare sito in Roma, Via Enzo

Benedetto n. 24-24A e precisamente:

- 1) Locale commerciale, sito al piano terra, distinto con il n.3 avente accesso dai civici nn.24 e 24/A di via Enzo Benedetto, composto di un locale con servizi annessi, confinante con area condominiale, androne della scala A, altra area condominiale e androne della scala B, salvo altri.
- 2) Posto auto scoperto a livello del piano terreno, distinto con il n. 27 sito nella zona antistante il fabbricato con accesso da via Enzo Benedetto s.n.c., confinante con area condominiale, distacco verso l'edificio "3, posto auto n.26 e spazio di manovra da cui ha accesso, salvo altri;

Beni individuati in Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al **Foglio 978, particella 1436, subalterni:**

- **8**, zona 6, categoria C/1, classe 12, consistenza 95 mq, superficie catastale 105 mq, rendita Euro 4.204,73, Via Enzo Benedetto n.24 e 24/A, piano T, interno 3 (il negozio);
- **61**, zona 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 35,33, Via Enzo Benedetto snc, piano T, interno 27 (il posto auto)."

PREZZO BASE INTERA PROPRIETA': € 215.000,00

Roma 23 gennaio 2024

Il Consulente Tecnico

Arch. GRAZIANO CASTAGNETTA

(Dott. Arch. CASTAGNETTA Graziano)

ALLEGATI:

- 1) Visure catastali;
- 2) Visure Ipotecarie;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Rilievo fotografico;
- 5) Localizzazione e stralcio PRG;
- 6) Verbale di sopralluogo;
- 7) Annunci immobiliari;
- 8) Documenti di legittimità urbanistica;
- 9) Atto di proprietà e Tabelle millesimali;
- 10) Spese condominiali.