

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 357/2022

G.E. pres.te dott.ssa Bianca Maria FERRAMOSCA

Contro: [REDACTED]

Promossa da: MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Custode: avv. Daniele BONFA'

Esperto Stimatore: dott. ing. Roberto VILLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Roberto VILLA

con studio in Roma alla via dei Sommozzatori, 7

in data 27/10/2022 è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. al fine di 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 e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;



- 3) se l'immobile non risulta accatasto, 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; 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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 viene consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);



- depositi la relazione completa di allegati secondo le procedure previste dal processo civile telematico, fornendo anche una copia cartacea della relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso;
- alleghi 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.

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 del pignoramento è un **locale negozio**, facente parte di un edificio condominiale a prevalente destinazione residenziale, ubicato in:

- Comune: Roma Capitale
- Quartiere: Ostiense - Garbatella – Municipio VIII (ex XI)
- Indirizzo: viale Guglielmo Massaia, 25/B-C-D
- Piano terra - stradale



foto 1

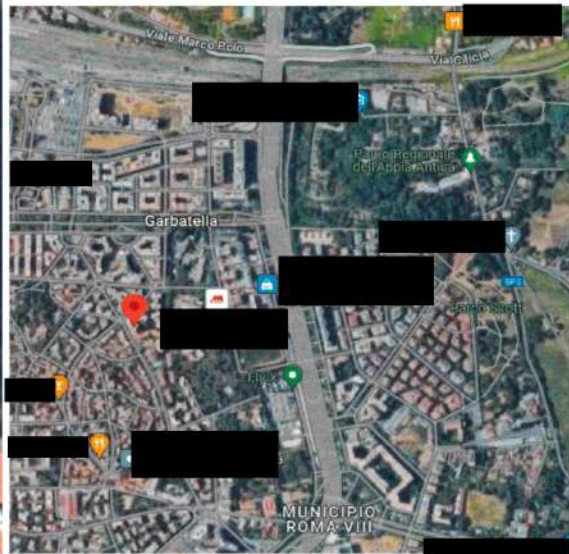


foto 2

L'edificio condominiale di appartenenza ha ingresso al civ. 23 del viale Guglielmo Massaia, consta di 15 appartamenti (distribuiti ai piani rialzato, 1°, 2°, 3°, 4° e 5° della scala "A") e di ulteriori 8 appartamenti (distribuiti ai piani 1°, 2°, 3° e 4° della scala "B"), oltre a 10 negozi di cui 8 con ingresso dal v.le G.Massaia e 2 da piazza G. Bonomelli.

L'edificio è stato realizzato in cemento armato, con prospetti rivestiti in intonaco tinteggiato, con piccole superfici balconate (v. foto 3) e con coperture piane a lastrici solari (v. foto 1).





foto 3



foto 4

Il locale negozio pignorato, adibito a ristorante - pizzeria, occupa parte della porzione Sud del fabbricato al piano terra (civici 25/B e 25/C – v. foto 4) oltre ad un ampliamento fuori sagoma che interessa la testata Sud dell'edificio (civico 25/D – v. foto 5) a confine con il terreno di proprietà del Condominio al civ. 27 (v. foto 6), realizzato abusivamente e successivamente condonato, come meglio precisato nel prosieguo.



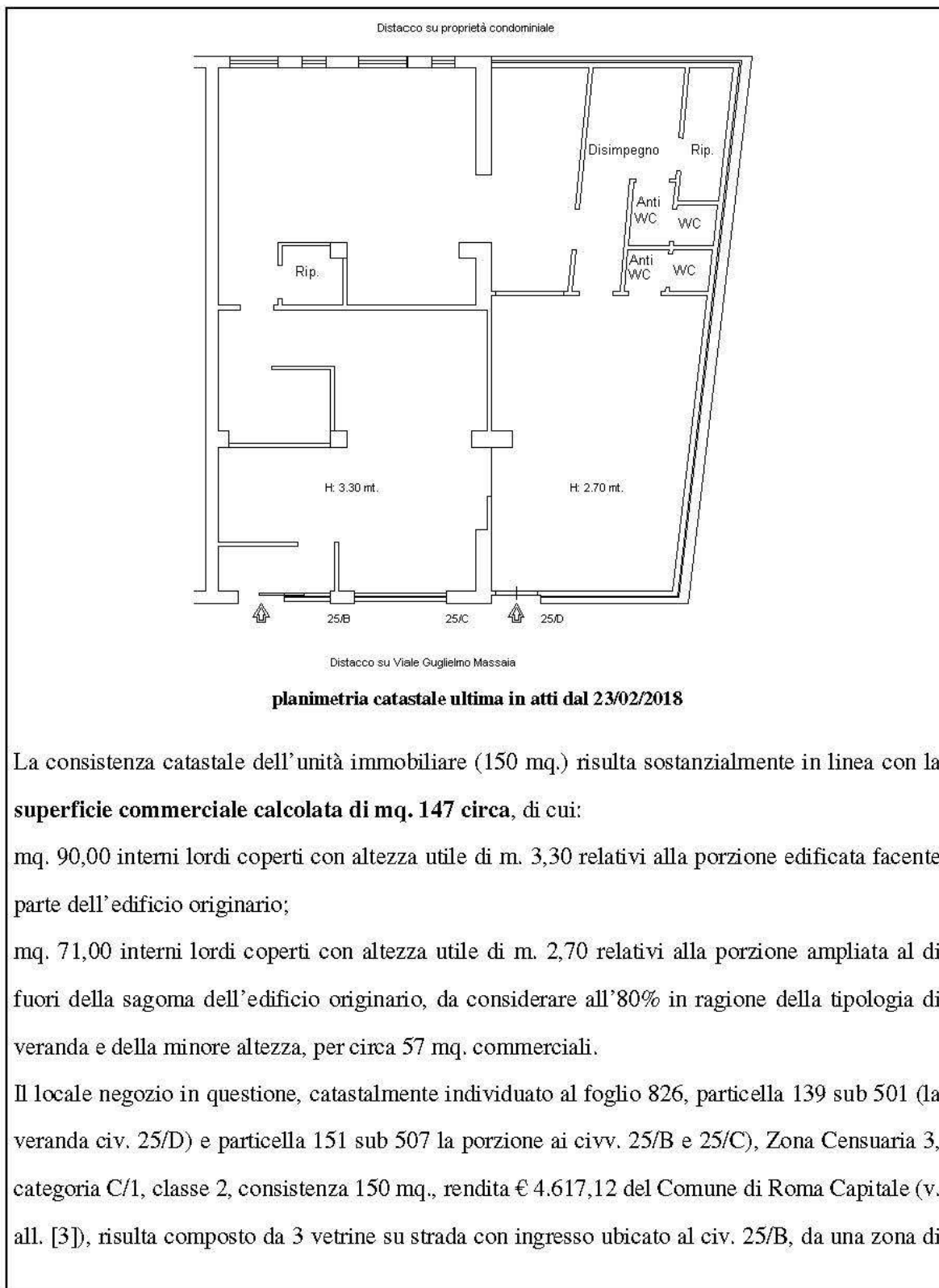
foto 5



foto 6

Il locale, all'attualità si trova nella configurazione planimetrica sotto riportata, **conforme** alla rappresentazione planimetrica catastale presente in atti (v. all. [3]).





somministrazione prospiciente la sede stradale e da una zona posteriore rispetto alla strada utilizzata per cucina e per immagazzinamento/conservazione delle derrate alimentari; il tutto confinante con negozio civ. 25/A dello stesso viale, distacco su area scoperta condominiale, distacco su area scoperta di altro Condominio civ. 27, distacco su sede stradale, salvo altri.

La visione dell'unità immobiliare dall'esterno e dall'interno, nel corso del sopralluogo tenuto in data 17/01/2023, ha consentito di accertare i seguenti elementi, con riferimento anche alle fotografie di seguito allegate:

la copertura del locale, costituita in parte dalla terrazza a livello del soprastante appartamento (v. foto 1), in parte dal soprastante appartamento e, per quanto concerne l'ampliamento verandato, da lamiera grecata coibentata (v. foto 4-5-6);

il normale stato manutentivo del corpo di fabbrica costituente il fabbricato condominiale di appartenenza, con particolare riguardo ai prospetti ed alla copertura (v. foto n. 1 e 3);

la buona articolazione funzionale del negozio, suddiviso in una zona fronte strada di servizio alla clientela ed in una zona retro di supporto (nella fattispecie cucina) e magazzino;

la buona aerazione e luminosità del locale;

il buono stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne del locale nella zona aperta al pubblico (pitture, pavimenti in granito, controsoffitti ed impianti di illuminazione – vedi foto 7-8);



foto 7 sala di ristorazione



foto 8 sala di ristorazione





foto 9 sala di ristorazione nella veranda

il mediocre stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne del locale nella zona non aperta al pubblico, vale a dire la cucina ed i locali magazzino (pitture, pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica a tutt'altezza, controsoffitti ed impianti di illuminazione – vedi foto 10-11);



foto 10



foto 11

gli infissi esterni lato strada realizzati in alluminio con vetro semplice, quelli della porzione verandata in alluminio con vetro camera, quelli della zona retro in alluminio alcuni con vetro



semplice ed altri con vetro camera (v. foto 12-13);



foto 12



foto 13

la dotazione di un bagno finestrato per la clientela nella sala di ristorazione – zona veranda (v. foto 9), di un bagno finestrato per il personale nella zona retro (v. foto 14) e di un piccolo locale spogliatoio sempre nella zona retro (v. foto 15);



f.14



f.15



l'impianto elettrico molto datato caratterizzato da un quadro elettrico contenente interruttori magnetotermici riferiti a distinte porzioni di impianto, tra cui anche una cappa aspirante, un forno elettrico, alcune celle frigorifere, un frigo pesce ed un frigo *positivo*, una lavastoviglie ed una lavapentole, e da un interruttore generale magnetotermico differenziale; di tale impianto non è stata fornita nè la dichiarazione di conformità né di rispondenza alle norme tecniche vigenti all'epoca di realizzazione (v. foto 16);



foto 16



foto 17

l'impianto di riscaldamento autonomo, realizzato con elementi climatizzatori a pompa di calore (v. foto 9) ubicati nella sala di ristorazione;

l'impianto gas realizzato a partire dal gruppo di misura installato internamente alla zona retro del locale (v. foto 17) che alimenta un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, 4 piani di cottura ed un forno; nemmeno di tale impianto è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità o di rispondenza alle norme vigenti all'epoca della sua installazione.

In definitiva, si ritiene di poter valutare nel complesso il locale negozio pignorato, adibito a ristorante – pizzeria, in **normali condizioni manutentive, con impianti e dotazioni complete anche se caratterizzate da elevata vetustà.**



Le **carature millesimali** dell'immobile pignorato consistono in (v. allegato [8]):

57,72 millesimi di proprietà generale dell'intero Condominio – Tabella “A”

Le spese condominiali ordinarie di competenza del negozio civv. 25/B-C ammontano ad un importo annuale prossimo ad € 550,00 circa.

Le spese per consumi idrici, prelevati dall'utenza condominiale, ammontano a circa € 950 annui in ragione della specifica attività di ristorazione condotta.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto in quanto, non essendo stati resi disponibili i libretti degli impianti di climatizzazione, l'attestato non avrebbe validità: tuttavia **non sussistono elementi obiettivi tali da far ritenere la classe energetica superiore a “G”**.



2° QUESITO

“Accerti il C.T.U. 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.”

I dati identificativi dell’immobile riportati nel pignoramento (v. all. [1]) corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione in atti, a quella acquisita ed allo stato dei luoghi.

Con riferimento alle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di Roma 1 (v. allegati [10/A-B-C]) si è accertato quanto segue:

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull’immobile:

ipoteca volontaria

iscritta in data: 19/03/2004 (v. all. [10/B] ispezione n.3)

per *concessione a garanzia di mutuo fondiario* concesso da MELIORBANCA S.P.A. a [REDACTED] con atto per notaio Nicola Atlante del 18/03/2004 rep 19244

al numero particolare: 6703 – generale 25573

di cui risulta annotata la CANCELLAZIONE TOTALE presentata in data 11/04/2007

al numero particolare: 30746 – generale 72416

ipoteca volontaria

iscritta in data: 27/09/2004 (v. all. [10/B] ispezione n.6)

per *concessione a garanzia di mutuo fondiario* concesso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. a [REDACTED] atto per notaio Lucio Nastri del 23/09/2004 rep 929/228

al numero particolare: 29302 – generale 112328

con annotazione

in data: 22/02/2006 (v. all. [10/B] ispezione n.9)

per *frazionamento in quota* del mutuo fondiario

al numero particolare: 2546 – generale 19489



ipoteca legale

iscritta in data: 13/08/2005 (v. all. [10/B] ispezione n.8)

ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99

a favore di Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma - contro [REDACTED]

[REDACTED]

al numero particolare: 35433 – generale 113113

ipoteca legale

iscritta in data: 26/03/2007 (v. all. [10/B] ispezione n.10)

ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99

a favore di GERIT SPA – Agente Riscossione Prov. Roma – contro [REDACTED]

[REDACTED]

al numero particolare: 13658 – generale 61158

ipoteca legale

iscritta in data: 26/06/2013 (v. all. [10/C] ispezione n.1)

ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73

a favore di EQUITALE SUD SPA – contro [REDACTED]

al numero particolare: 8830 – generale 63915

ipoteca legale

iscritta in data: 28/01/2015 (v. all. [10/C] ispezione n.2)

ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73

a favore di EQUITALE SUD SPA – contro [REDACTED]

al numero particolare: 1051 – generale 8655

ipoteca della riscossione

iscritta in data: 28/11/2016 (v. all. [10/C] ispezione n.3)

derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

a favore di EQUITALE SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA – contro [REDACTED]

[REDACTED]

al numero particolare: 23806 – generale 132933



ipoteca della riscossione

iscritta in data: 18/11/2019 (v. all. [10/A] ispezione n.1)

derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE – contro [REDACTED]

al numero particolare: 25544 – generale 136256

Elenco delle trascrizioni gravanti sull'immobile:

atto amministrativo

decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 30/11/2001

di trasferimento a Società di cartolarizzazione

contro [REDACTED] – a favore di [REDACTED]

trascritto in data 19/03/2004

al numero particolare: 18069 – generale 27458 (v. all. [10/B] ispezione n. 1)

atto di compravendita

per notaio Nicola Atlante del 18/03/2004 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

trascritto in data 19/03/2004

al numero particolare: 18150 – generale 27572 (nota di trascrizione con atto completo in all. [10/B] ispezione n. 2)

atto di compravendita

per notaio Giovanni Cesaro di Napoli del 09/04/2004 contro [REDACTED] -

a favore [REDACTED] – rep. 80277/16854

trascritto in data 21/04/2004

al numero particolare: 25954 – generale 39733 (nota di trascrizione con atto completo in all. [10/B] ispezione n. 4)

atto di compravendita

per notaio Lucio Nastri di Latina del 03/07/2004 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]



██████████ – rep. 547/147

trascritto in data 17/07/2004

al numero particolare: 51009 – generale 79701 (nota di trascrizione con atto completo in all. [10/B] ispezione n. 5)

atto di compravendita

per notaio Lucio Nastri di Latina del 18/01/2005 contro ██████████ - a favore ██████████ rep. 1224/350

trascritto in data 02/02/2005

al numero particolare: 8790 – generale 13403 (nota di trascrizione con atto completo in all. [10/B] ispezione n. 7)

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

verbale di pignoramento

trascritto in data: 14/04/2022 (v. all. [1] ed all. [10/A] ispezione n. 2)

su istanza di: ██████████

██████████ a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

al numero particolare: 33587 – generale 47715

3° QUESITO

“Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il CTU 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 locale negozio in questione risulta regolarmente accatastato e la relativa rappresentazione planimetrica, presentata in data 20/02/2018 e denominata “ultima planimetria in atti” (v. all. [3]), è conforme allo stato dei luoghi.

La ditta catastale intestataria dell'immobile è attualmente ██████████

██████████ (v. visura storica in all. [3]) mentre la denominazione



societaria attuale risulta trasformata in quella di [REDACTED]

identico Codice Fiscale.

L'attuale consistenza di 150 mq. catastali era originariamente di soli 65 mq. fino al 24/10/1986, quando fu depositata una denuncia di *ampliamento* fino a 100 mq.; successivamente, a seguito di denuncia per *esatta rappresentazione grafica e rettifica della consistenza* del 27/11/2006, la consistenza catastale divenne pari a 150 mq., venendo infine ribadita a seguito di variazione in data 20/02/2018 per *esatta rappresentazione grafica, VSI - diversa distribuzione spazi interni e VMI - modifica identificativo* (v. visura storica in all. [3]).

Il locale insiste su due distinte particelle catastali del medesimo foglio di mappa n. 826:

una porzione in muratura insistente sulla p.lla. n. 139 (la stessa sulla quale è stato edificato l'edificio condominiale di appartenenza con ingresso al civico n. 23) ed ha accessi da strada ai civici nn. 25/B e 25/C – sub 501;

una porzione verandata insistente sulla p.lla. n. 151 con accesso da strada al civico n. 25/D – sub 507.

4° QUESITO

“Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.”

L'immobile oggetto di pignoramento, ai sensi del P.R.G. vigente (2008), ricade come *Sistema Insediativo* nella “*Città storica – Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme*” (v. allegato [11]) regolato dagli artt. 24, 25 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione di detto P.R.G..



5° QUESITO

“Indichi il CTU la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, 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.”

Le attività di accesso ai titoli amministrativi sono risultate alquanto articolate, dal momento che dagli atti di compravendita acquisiti del 18/03/2004, 09/04/2004, 03/07/2004 e 18/01/2005 (v. all. [10]), si sono potuti ricavare unicamente gli estremi:

della **licenza edilizia n. 414 prot. 2496 del 29/02/1953** successivamente acquisita in copia (v. all. [5]) riguardante l’intero fabbricato costruito dal Ministero delle Poste e Telecomunicazioni;

della **domanda di sanatoria edilizia prot. 104675 del 19/05/1986**, successivamente acquisita in copia integrale (v. all. [6]), riguardante l’ampliamento eseguito asseritamente nell’anno 1976 ad uso commerciale in corrispondenza del civ. 25/D per una superficie di 57,83 mq.;

della **domanda di sanatoria edilizia prot. 79346 del 10/04/1986**, successivamente acquisita in copia integrale (v. all. [7]), riguardante un cambio di destinazione d’uso eseguito nell’anno 1976 per una superficie utile abitabile di 20 mq. ad *uso non abitativo* accatastata come *C/1*.

A seguito di ulteriori specifiche ricerche si è pervenuti all’acquisizione presso gli uffici comunali di:

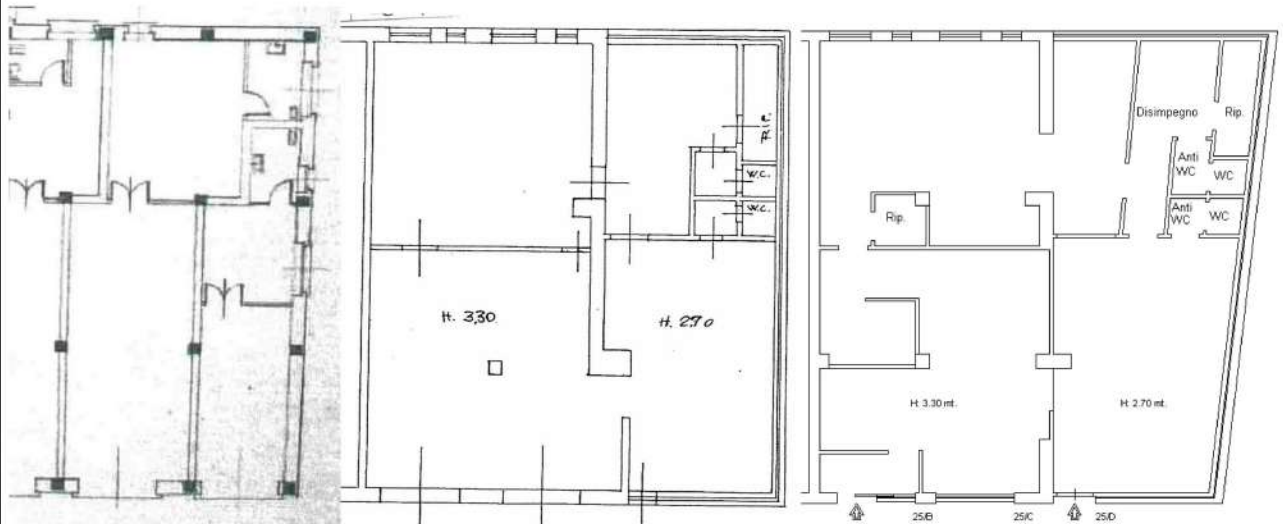
dichiarazione di abitabilità n. 764 del 31/07/1954 (v. all. [4]) n cui il locale negozio pignorato figurava individuato ai nn. civici 35 e 37 (successivamente ridenominati 25/B e 25/C);

estratti dal fascicolo edilizio prot. n. 2496/1953 (v. all. [9]) da cui si evince che i lavori di costruzione ebbero inizio nel febbraio 1953 e termine nel febbraio 1954, che la licenza di imbocco in fogna reca il n. 12822 del 1953 e che il deposito in Prefettura della verifica statica delle opere in c.a. avvenne in data



10/12/1953 con n. 3999.

Sulla base delle tavole grafiche del progetto approvato, della planimetria catastale confluita nei fascicoli di sanatoria edilizia nell'anno 2008 e finalmente della planimetria catastale "ultima in atti" che risulta conforme allo stato dei luoghi, è possibile ricostruire graficamente come segue l'evoluzione planimetrica del locale:



progetto approvato 1953

condoni '86 – plan. 2008

plan. 2018 ultima in atti

Sotto il profilo urbanistico, allo scrivente non è chiaro perché siano state presentate dall'allora proprietario dell'intero edificio (l'Istituto Postelegrafonici) due domande di sanatoria per sanare il medesimo abuso risalente all'anno 1976, consistito nella realizzazione senza titolo dell'ampliamento in corrispondenza del civico n. 25/D: in particolare la domanda prot. 79349/86 (v. all. [7]) riguarda *opere ad uso residenziale* per 20 mq., contraddicendosi là dove si dichiara che le opere da sanare sono ad *uso non abitativo* in quanto accatastate come C/1.

Si è anche pensato che tale sanatoria possa avere riguardato l'ampliamento del negozio a scapito dell'attiguo negozio civ. 25/A (v. confronto tra planimetrie di progetto e catastale del 2008) ma tale spiegazione è stata scartata per almeno due motivi:



1. la superficie condonata di 20 mq. è doppia di quella effettivamente ampliata a beneficio del civico 25/B a scapito del civico 25/A;
2. nessuno dei due immobili adiacenti coinvolti nel frazionamento/fusione ha destinazione d'uso residenziale.

Quindi l'ampliamento del locale negozio realizzato senza titolo nell'anno 1976 potrà essere regolarizzato dall'aggiudicatario **definendo la procedura di sanatoria edilizia prot. 104675 del 19/05/1986 sulla base della planimetria catastale attuale.**

Quanto all'accorpamento di circa 10 mq. avvenuto in epoca imprecisata ma certamente anteriore all'anno 2008 (v. planimetria catastale confluita nei fascicoli delle sanatorie edilizie in data 30/07/2008), poiché tale intervento non ha variato né la destinazione d'uso né il numero delle unità immobiliari, ai sensi della Circolare esplicativa del Min. Lavv. Pubblici n. 3357/25 del 30/07/1985 (v. estratto in all. [9/A]) avrebbe potuto essere regolarizzata con ricorso all'art. 26 della L. 47/85.

Non essendo pensabile la ricerca di una eventuale comunicazione ex art. 26 in mancanza di qualsiasi elemento che ne circoscriva l'epoca, trattandosi comunque di un'opera interna conforme alle norme vigenti sia all'epoca dell'abuso sia all'attualità, essa potrà essere regolarizzata dall'aggiudicatario mediante una **pratica CILA/SCIA integrativa della sanatoria**; in alternativa l'aggiudicatario potrà integrare la domanda di sanatoria pendente con tale ulteriore ampliamento e, salvo difforme parere dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio di Roma capitale, sanare entrambi gli abusi con un medesimo provvedimento.

In ogni caso **il costo che l'aggiudicatario dovrà affrontare**, per ottenere il ripristino della conformità urbanistica del locale negozio mediante le opportune procedure amministrative, **sarà prossimo ad € 5.000,00** comprensivi di onorari e spese professionali, oneri contributivi ed iva, spese amministrative varie.

In conclusione, **il locale negozio pignorato possiede piena conformità catastale, mentre per conseguire la piena conformità urbanistica sono necessarie alcune pratiche amministrative il cui costo sarà prossimo ad € 5.000,00.**



6° QUESITO

“Dica il C.T.U. 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.”

Trattandosi di un locale negozio unico di media consistenza (147 mq. commerciali) non risulta conveniente procedere al suo frazionamento, teoricamente possibile in tre distinti locali commerciali caratterizzati da una conformazione stretta e lunga, dotati ciascuno di un autonomo ingresso da strada. Ad avviso dello scrivente, quindi, è consigliabile la **vendita dell’unità immobiliare pignorata in un unico lotto.**

7° QUESITO

“Indichi il CTU 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 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 in data 17/01/2023, come pure all’attualità, il locale negozio pignorato risultava occupato dalla ditta [REDACTED]

8° QUESITO

“Indichi il CTU 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 superfici o servitù pubbliche) o di usi civici e l’assegnazione dell’abitazione al coniuge.”

Non risulta allo scrivente l’esistenza di alcuno dei vincoli menzionati nel presente quesito.



9° QUESITO

“Determini il CTU il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima usato.”

Si ritiene che il valore commerciale del locale negozio pignorato sia da valutarsi utilizzando il metodo c.d. *“sintetico-comparativo”*, che si basa sull’applicazione dei prezzi unitari medi correnti di mercato acquisiti per transazioni immobiliari riguardanti immobili paragonabili a quello oggetto di stima per tipologia, vetustà, stato manutentivo ed ubicazione.

Tale metodo ha la sua massima validità per quelle tipologie di unità immobiliari caratterizzate da elevata numerosità, cosa che determina un elevato numero di transazioni immobiliari in aree territoriali omogenee, sì da potere attribuire affidabilità statistica ai valori medi riscontrati dal mercato.

Si tratta del c.d. *“market approach”* richiamato dai principali standards internazionali di estimo immobiliare.

Allo scopo di ottenere un sufficiente numero di dati riferibili a transazioni immobiliari aventi ad oggetto cespiti paragonabili a quelli in esame, lo scrivente ha svolto una indagine di mercato presso alcuni operatori immobiliari della zona urbana in questione (Garbatella in Roma) – v. allegato [12]).

Sono stati individuati cinque locali commerciali in vendita, ubicati nella medesima zona urbana della Garbatella in cui ricade l’immobile pignorato ed aventi varie caratteristiche tipologiche, di consistenza e di destinazione; in particolare:

- locale negozio di 110 mq. in via Giovanni Ansaldo – il prezzo unitario di vendita per 1.364,00 €/mq. è ritenuto molto basso e non applicabile al caso di specie;
- locale negozio di 97 mq. in prossimità di via Cristoforo Colombo – il prezzo unitario di vendita per 3.556,00 €/mq. è ritenuto molto alto, anche per la disponibilità posti auto, e



non applicabile al caso di specie;

- locale ristorante di 240 mq. in piazza Giovanni da Triora – il prezzo unitario di vendita per 1.750,00 €/mq. è ritenuto applicabile al caso di specie, anche se tendenzialmente contenuto;
- locale negozio di 101 mq. in via Rosa Raimondi Garibaldi – il prezzo unitario di vendita per 1.970,00 €/mq. è ritenuto applicabile al caso di specie;
- locale negozio di 150 mq. in via Rosa Raimondi Garibaldi – il prezzo unitario di vendita per 1.660,00 €/mq. è ritenuto applicabile al caso di specie, anche se tendenzialmente contenuto;

Tenuto conto del prezzo medio unitario di circa 1.800,00 €/mq. calcolato sui tre locali in vendita ritenuti applicabili al caso di specie, dal momento che le condizioni manutentive dell'immobile pignorato sono da considerarsi normali con una accentuata vetustà degli impianti al servizio dell'attività di ristorazione, si ritiene che il più probabile prezzo unitario corrente di mercato al quale proporre in vendita tale unità immobiliare sia prossimo ad **€ 1.600,00 al mq.**

A sostanziale conferma della validità dei risultati di tale indagine di mercato, si rileva che il prezzo unitario medio per la zona urbana in esame, pubblicato dal prezzario della Borsa Immobiliare di Roma (v. all. [12]) è indicato in 2.000,00 €/mq. per locali commerciali catalogabili per qualità edilizia in seconda fascia, come risulta per l'unità immobiliare in esame.

Ad ulteriore conferma della validità dei risultati dell'indagine di mercato svolta, si rileva che il prezzo unitario per la zona urbana in esame, pubblicato dal prezzario della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (v. all. [12]), è compreso tra 1.650,00 €/mq. e 2400,00 €/mq.

Quindi **il più probabile valore corrente di mercato del bene immobile pignorato è prossimo a 147 mq. x 1.600,00 €/mq. = € 235.200,00 arrotondabili ad € 235.000,00 (dicasi euro duecentotrentacinquemila/00).**



CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede, sulla base delle indagini urbanistiche e catastali effettuate e dall'applicazione del metodo di stima c.d. "sintetico-comparativo", si ricava il seguente più probabile valore corrente di mercato della piena ed intera proprietà del seguente bene immobile:

locale negozio ubicato in Comune di Roma Capitale, nel quartiere Ostiense - Garbatella - Municipio VIII ex XI – viale Guglielmo Massaia, 25/B-25/C-25/D – piano terra, facente parte del Condominio di v.le G. Massaia, 23, catastalmente individuato al foglio 826, particella 139 sub 501 (la veranda civ. 25/D) e particella 151 sub 507 la porzione ai civv. 25/B e 25/C), Zona Censuaria 3, categoria C/1, classe 2, consistenza 150 mq., rendita € 4.617,12, composto da 3 vetrine su strada con ingresso ubicato al civ. 25/B, da una zona di somministrazione prospiciente la sede stradale e da una zona posteriore rispetto alla strada utilizzata per cucina e per immagazzinamento/conservazione delle derrate alimentari; il tutto confinante con negozio civ. 25/A dello stesso viale, distacco su area scoperta condominiale, distacco su area scoperta di altro Condominio civ. 27, distacco su sede stradale, salvo altri.

Il locale negozio pignorato possiede piena conformità catastale, mentre per conseguire la piena conformità urbanistica sono necessarie alcune pratiche amministrative il cui costo sarà prossimo ad € 5.000,00.

PREZZO BASE: EURO 235.000,00

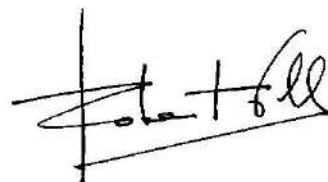
PREZZO BASE ridotto del 10%: EURO 211.500,00

per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi

Roma, lì 22 marzo 2024

Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore

dott. ing. Roberto Villa



ALLEGATI

- [1] atto e verbale di pignoramento immobiliare trascritti in data 14/04/2022
- [2] omissis
- [3] estratti di mappa, visura catastale storica, planimetria catastale *ultima in atti*
- [4] agibilità n. 756 del 31/07/1954
- [5] licenza edilizia n. 414 del 28/02/1953 – prot. n. 2496/1953
- [6] estratto dal fascicolo della sanatoria edilizia – prot. n. 104675 del 19/05/1986
condono porzione verandata
- [7] estratto dal fascicolo della sanatoria edilizia – prot. n. 79349 del 10/05/1986
condono cambio di destinazione d'uso
- [8] Reg.to di Condominio in uso con Tabelle millesimali + consuntivo approvato 2018
- [9] estratti dal fascicolo edilizio prot. n. 2496/1953
- [9/A] circolare Min. Lavv. Pubblici n. 3357/25 del 30/07/1985
- [10] ispezioni ipotecarie effettuate sull'immobile pignorato
- [10/A] su immobile fg. 826 p.lla 139 sub 501 – n. 2 ispezioni
- [10/B] su immobile fg. 826 p.lla 57 sub 11 – n. 12 ispezioni
- [10/C] su immobile fg. 826 p.lla 151 sub 507 – n. 3 ispezioni
- [11] visura urbanistica di PRG di Roma – via Guglielmo Massaia, 25/B-C-D – “Città storica”
- [12] indagine di mercato – zona semicentrale Garbatella

