
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 909/2011 del R.G.E. (giudizio divisione endo-esecutiva R.G. 46737/2013) promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Stima / Formazione lotti.....	16

INCARICO

All'udienza del 22/06/2022, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Saluzzo civ. n. 27, piano terra

DESCRIZIONE

LOCALE COMMERCIALE sito a Roma, Municipio VII (già Municipio IX) a circa 200 metri dalla fermata della linea A della metropolitana di "Ponte Lungo" al confine tra i quartieri Tuscolano e Appio-Latino con accesso autonomo dal civ. 27 di via Saluzzo (piano strada), censito presso il C.d.F. al foglio 898, part. 39, sub. 2, categoria C/1, z.c. 3, classe 4, rendita € 1.458,73, articolato catastalmente in un locale commerciale di forma rettangolare regolare servito da un'unica apertura vetrina/ingresso su strada, dotato di servizio igienico finestrato ed antibagno (difforme dalla realtà per la realizzazione di due soppalchi, la presenza di una protuberanza ed un setto definente un retro negozio), confinante con via Saluzzo, androne del condominio posto al civ. n. 29 di via Saluzzo, negozio posto al civico n. 25 di via Saluzzo, rampa carrabile posta al civ. 23 di via Saluzzo, appartamento del portiere censito al fg.898/p.39/sub.17 (Condominio via Saluzzo 29), salvo se altri.

Il fabbricato (comprendente il cespite staggito) venne edificato in virtù della LICENZA DI COSTRUZIONE n. 696/60 (PROGETTO EDILIZIO n. 25324/54 variato con PROGETTO n. 12007/60), dichiarato AGIBILE con CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 292/63, modificato con D.D. 593/99, risultando il bene de quo dai titoli rilasciati compreso in un più ampio negozio con bagno ed antibagno dotato di due vetrine su strada comprendente oltre al cespite pignorato sito al civ. 27 di via Saluzzo anche il limitrofo negozio con accesso dal civ. 25 della stessa strada con cui risultava unito nell'uso e nella consistenza, mentre nella realtà si articola in un locale commerciale di forma rettangolare regolare (interrotta dalla presenza di una protuberanza verosimilmente essere un cavedio/pilastro posta sulla parete entrando a destra) servito da un'unica apertura vetrina/ingresso su strada (civ. 27), dotato di retro negozio soppalcato, servizio igienico finestrato ed antibagno anch'esso dotato di piccolo soppalco per oggetti e/o cose.

Il compendio (salvo diversa documentazione al momento non in possesso di questo perito), completamente da mantenere, dovrà OTTENERE NUOVI TITOLI EDILIZI ATTI ALLA REGOLARIZZAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A CURA E SPESA DELL'AGGIUDICATARIO (oltre al ripristino dei soppalchi) risultando difforme da quanto legittimato poiché progettualmente accorpato nell'uso e nella consistenza alla limitrofa unità commerciale posta al civico 25 di via Saluzzo, variato nella disposizione dei tramezzi interni, dotato di impropri soppalchi e di una finestra nel servizio igienico prospiciente la rampa posta al civico 23 di via Saluzzo (di terza proprietà), necessitando della legittimazione degli interventi a mezzo della presentazione di una C.I.L.A./S.C.I.A. in sanatoria per opere già eseguite da presentarsi anche unitamente alle proprietà delle limitrofe unità immobiliari allo scopo di effettuare il frazionamento e regolarizzare la consistenza dell'unità staggita nello stato di fatto. Si precisa che qualora la finestra del bagno sia riconosciuta dalla P.A. quale MODIFICA ESTERNA o la protuberanza rilevata nell'unità in trattazione una variante STRUTTURALE e/o i pubblici uffici si

esprimessero in tal senso anche rispetto al mancato frazionamento quale variante necessitante di una diversa legittimazione si indica a titolo informativo che la P.A. potrà chiedere un diverso iter istruttorio (o il ripristino dello status quo ante), illustrando che l'art. 36 del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/01 s.m.i. (ex art.13 legge 47/85) prevede una SANATORIA EDILIZIA attraverso l'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ (S.C.I.A. 2 ss.m.m.ii.) a seguito della doppia conformità dei luoghi al momento della realizzazione dell'opera e rispetto alla vigente normativa, percorso a carattere oneroso e non quantificabile che rimarrà, se intrapreso ed autorizzato dai pubblici uffici, a carico dell'aggiudicatario.

Altresì la presenza di elementi (cassone dell'acqua e canalizzazioni) in ETERNIT (materiale bandito con L. 257/92 ss.mm.ii.) nel w.c. e nell'antistante vano dovranno essere dichiarati alle autorità competenti (Regione, Asl ...) per la messa in sicurezza, bonifica e/o rimozione a cura e spesa dell'aggiudicatario anche a mezzo, se necessario, di opere murarie considerata la posizione del condotto in cemento amianto trapassante il tramezzo e la dimensione del vano porta che dovrà garantire il passaggio dei manufatti integri e privi di rotture/abrasioni, salvo diverso metodo da adottare.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Saluzzo civ. n. 27, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa sulla base della relazione in atti di causa a firma del Notaio Claudio Ciaffia datata 21/06/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

SI ILLUSTRÀ CHE:

-In data 18/11/1981 veniva stipulato l'ATTO DI COMPRAVENDITA (reperito in copia conforme presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma ed accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione rinvenuta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma) a rogito del Dott.re Ignazio Gandolfo Notaio in Roma rep. 4708, racc. 2718, registrato presso il I Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma in data 26/11/1981 al n. 52130, serie 1A, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 25/11/1981 al Reg. Gen. 79416 ed al Reg. Part. 58952 (si precisa che nella nota di trascrizione del citato atto, questo, viene riportato con il

repertorio n. 4707 e la raccolta n. 2717 in luogo del corretto repertorio n. 4708 e della raccolta n. 2718, seppur la formalità risulta correttamente riferita ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****) con cui la "**** Omissis ****", con sede in Roma, vendeva ai sig.ri **** Omissis **** (3/6) nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** in **** Omissis **** (3/6) nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugi per aver contratto matrimonio in Roma il **** in regime patrimoniale di comunione legale dei beni che acquistavano la porzione di fabbricato sito in Roma alla via Saluzzo n. 29 e precisamente: NEGOZIO con annesso servizio posto al piano terra di via Saluzzo n. 27, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 898, part. 39, sub. 2, cat. C/1, cl. 4.

-In data ***** decedeva in Roma (RM) la signora **** Omissis ****, giusta dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 22/03/1993 al n. 39 vol. 14669, e successiva dichiarazione di successione aggiuntiva registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 22/07/1993 al n. 30 vol. 14873, lasciando a succederle per legge a norma dell'art. 582 c.c. il coniuge **** Omissis **** (2/6, oltre ai 3/6 già di proprietà) come sopra generalizzato, la madre signora **** Omissis **** (1/12) nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, e la sorella **** Omissis **** (1/12), nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il ****, C.F. **** Omissis **** (Accettazione Tacita di Eredità trascritta a Roma 1 in data 21 giugno 2022 ai nn. 57909/82197 eseguita in forza dell'Ordinanza del Tribunale di Roma - Sez. VIII Civile Accoglimento totale del 29/10/2021 RG 72827/2018 Repertorio n. 20454/2021 del 02/11/2021).

-In data ***** decedeva in **** Omissis **** (**** Omissis ****) la signora **** Omissis ****, giusta dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia in data 28/02/2002 al n. 71 vol. 347 lasciando a succederle per legge la figlia **** Omissis **** (2/12=1/6), come sopra generalizzata (Accettazione Tacita di Eredità trascritta a Roma 1 in data 21 giugno 2022 ai nn. 57910/82198 eseguita in forza dell'Ordinanza del Tribunale di Roma - Sez. VIII Civile Accoglimento totale del 29/10/2021 RG n. 72827/2018 Repertorio n. 20454/2021 del 02/11/2021).

DAI SOPRACITATI ATTI IL CESPITE IN TRATTAZIONE RISULTA DI PROPRIETA' DEL SIG. **** Omissis **** PER LA QUOTA DI 5/6 (= 3/6 + 2/6) E DELLA SIG.RA **** Omissis **** PER LA QUOTA PARI A 1/6 (= 1/12 + 1/12 = 2/12), PRECISANDO CHE IL SIG. **** Omissis **** DECEDEVA AD **** Omissis **** (**** Omissis ****) IN DATA **** Omissis **** SUCCESSIVAMENTE AL PIGNORAMENTO TRASCRITTO ALLA FORMALITA' N. 34377 DEL 20/05/2011 ORIGINANTE L'ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 909/2011 ED IL CONSECUTIVO PROCEDIMENTO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA R.G. 46737/2013.

CONFINI

Il negozio confina con via Saluzzo, androne del condominio posto al civ. n. 29 di via Saluzzo, negozio posto al civico n. 25 di via Saluzzo, rampa carrabile posta al civ. 23 di via Saluzzo, appartamento del portiere censito al fg.898/p.39/sub.17 (Condominio via Saluzzo 29), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	34,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

SI PRECISA CHE:

- Non sono state calcolate le consistenze delle superfetazioni (soppalchi) realizzate sine titolo, mentre la superficie netta si riferisce alla "calpestabile" rilevata in loco.

- IL BENE NON È SUSCETTIBILE DI COMODA DIVISIBILITÀ per la propria natura e caratteristica considerato il principio indetto dall'art. 720 c.c. che postula un frazionamento del bene attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi (il negozio risulta completamente da ristrutturare sia negli impianti che nelle finiture risultando altresì dall'analisi del progetto edilizio del fabbricato prot. 12007/60 difforme per mancanza di frazionamento dalla limitrofa unità e per la diversa distribuzione degli spazi interni arricchiti altresì di impropri soppalchi rispetto a quanto legittimato con la Licenza Edilizia n. 696/60 necessitando qualsiasi trasformazione di una preventiva regolarizzazione che nel caso specifico comporterebbe sia la presentazione di pratiche edilizie che opere murarie) inoltre sarebbe irrealizzabile un secondo ingresso del locale commerciale sul fronte strada considerando le dimensioni del bene e l'affaccio sulla via Saluzzo limitato ad accogliere la sola vetrina/ingresso di fatto esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/1976 al 18/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 898, Part. 39, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 35 mq Piano terra
Dal 18/11/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 898, Part. 39, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 35 mq Piano terra
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 898, Part. 39, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 35 mq Rendita € 1.458,73 Piano terra

Dal 09/11/2015 al 29/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 898, Part. 39, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 35 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 1.458,73 Piano terra
------------------------------	-------------------	---

Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico, precisando inoltre che I TITOLARI CATASTALI DELL'IMMOBILE NON CORRISPONDONO A QUELLI REALI, poiché:

1) la sig.ra **** Omissis **** nata a ***** il ***** , C.F. ***** ,
decedeva a Roma (RM) in data (giusta dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 22/03/1993 al n. 39 vol. 14669, e successiva dichiarazione di successione aggiuntiva registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 22/07/1993 al n. 30 vol. 14873) lasciando a succederle per legge a norma dell'art. 582 c.c. il coniuge **** Omissis **** (2/6 oltre ai 3/6 già di proprietà), la sorella **** Omissis **** (1/12) e la madre signora **** Omissis **** (1/12) che decedeva in data ***** a **** Omissis **** (**** Omissis ****) - giusta dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia in data 28/02/2002 al n. 71 vol. 347 - lasciando a succedergli per legge la figlia **** Omissis **** (2/12=1/6).

2) il sig. **** Omissis **** (esecutato) decedeva ad **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	898	39	2	3	C1	4	35 mq	36 mq	1458,73 €	terra	

Corrispondenza catastale

Il bene si articola catastalmente in un locale commerciale di forma rettangolare regolare servito da un'unica apertura vetrina/ingresso su strada posta al civ. 27 di via Saluzzo, dotato di servizio igienico finestrato ed antibagno, difformemente dalla realtà rilevata in loco per la realizzazione di due soppalchi ed un setto definente un retro negozio, oltre che per la presenza di una protuberanza (posta entrando a destra).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta completamente da mantenere sia nelle finiture che negli impianti. Al suo interno si segnalano inoltre elementi (cassone dell'acqua e canalizzazioni) in ETERNIT (materiale bandito con L. 257/92 ss.mm.ii.) nel w.c. e nell'antistante vano che dovranno essere dichiarati alle autorità competenti (Regione, Asl ...) per la messa in sicurezza, bonifica e/o rimozione a cura e spesa dell'aggiudicatario anche a mezzo, se necessario, di opere murarie considerata la posizione del condotto in cemento amianto trapassante il tramezzo e la dimensione del vano porta che dovrà garantire il passaggio dei manufatti integri e privi di rotture/abrasioni, salvo diverso metodo da adottare.

PARTI COMUNI

Dal REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (accluso in allegato e che qui deve intendersi completamente riportato), depositato con verbale nei rogiti del Dott.re Diego Gandolfo Notaio in Roma del 29/11/1961, rep. 107136, racc. 10058, registrato a Roma il 11/12/1961 al n. 7432, volume 331 avente ad oggetto la palazzina sita in Roma alla via Saluzzo n. 29 costruita dai fratelli **** e ***** (proprietari del terreno - censito al foglio 161, part. 1292/1/2/3/4/5, 1379/2/4/5, 1291/4/5, area di fabbricati demoliti - pervenutogli con atto a rogito del Notaio Luigi Vaccaro di Roma del 02/03/1960, rep. 127391/4356 (accluso in allegato), registrato a Roma il 04/03/1960 al n 8082, vol. 56/2 e con successivo atto a rogito del Notaio Diego Gandolfo di Roma datato 31/12/1961, rep. 101711/9792, registrato a Roma - Atti Pubblici il 10/08/1961 al n 2245, vol. 1096) si evince:

1)all'art. 2 che COSTITUISCONO PROPRIETA' COMUNE, INDIVISIBILI ED INALIENABILE DI TUTTI I CONDOMINI: l'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri, parte dei lastrici solari e precisamente quelli destinati a locali di stenditoio e di bucataio, la cabina macchinari, il locale caldaia termosifone, nonché la rete di distribuzione dell'acqua, il portone d'ingresso, l'androne, le scale, i locali destinati ad uso di portineria ed alloggio del portiere, quelli dell'ascensore, nonché i locali dove sono i macchinari relativi, i tubi di scarico delle acque piovane, delle cucine, dei gabinetti.

2)all'art. 3 - PROPRIETA' COMUNE - che i proprietari dei negozi hanno diritto di servirsi dei muri perimetrali esterni per apporvi insegne, vetrine, cartelli e simili inerenti alla propria attività, purché - in modo non contrario agli interessi della comunione - non impediscano l'esercizio del concorrente diritto degli altri partecipanti e la occupazione venga limitata alla parte della facciata esterna del negozio corrispondente, per larghezza e per altezza, a quella interna, previa licenza dell'Ufficio Comunale preposto.

3)all'art. 5 - PORTINERIA - che al portiere, in corrispettivo del suo servizio, è assegnato l'uso dell'alloggio apposito unitamente ad una retribuzione mensile.

4)all'art. 7 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI - che le spese comuni alle quali devono partecipare tutti i condomini, in parte proporzionale ai millesimi di cui alla tabella A sono:

- assicurazione contro gli incendi e per le responsabilità civile verso terzi.
- spese di ordinaria e straordinaria amministrazione.
- spese dell'acqua (per il consumo dell'acqua occorrente alle fontane e per il consumo dell'appartamento del portiere).
- spese di portineria e consequenziali.
- spese di illuminazione dell'androne, delle scale e dei locali comuni.

Risulta per il bene staggito: TABELLA A > MILLESIMI DI COMPROPRIETA' > 5,00/1.000,00

ALTRESI' SI PRECISA CHE:

•L'amministratore di condominio con e-mail del 27/07/2022 comunicava che la quota condominiale del negozio in trattazione si attesta su circa 100,00 euro annuali oltre acqua e consumi.

•Per conto del condominio l'Avv. **** Omissis **** in data 12/07/2022 chiedeva di visionare il fascicolo telematico dell'esecuzione R.G. 919/2011 ed a dimostrazione dell'interesse (v. verbale assemblea 09/06/2022 e bilancio consuntivo del 2021 con riparti in atti di causa) evidenziava un debito a conguaglio 2021 per oneri condominiali non assolti relativi all'immobile (negozio) al Civ. 27 (di cui alla procedura esecutiva) per € 7.151,27.

-L'amministratore di condominio forniva il contratto locativo ad uso abitativo (accluso in allegato) dell'appartamento condominiale (ex portiere) per un canone annuo di 7.200,00 euro (€/mese 600,00) con durata dal 01/07/2021 al 30/06/2025 rinnovabile per ulteriori 4 anni (privo di timbri o estremi di registrazione).

Al fine di meglio identificare l'appartamento dell'ex portiere la scrivente reperiva la visura storica e la planimetria catastale (accluse in allegato) dell'appartamento di proprietà condominiale distinto presso il C.d.F. al foglio 898, part. 39, sub. 17, z.c. 3, cat. A/3, cl. 4, consistenza 2,5 vani, superficie 43,00 mq, rendita € 574,56 (intestato ai costruttori sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il FABBRICATO, di cui è parte il cespite in trattazione posto al civ. 27, si eleva su nove livelli con ingresso da via Saluzzo civ. n. 29. Il corpo di fabbrica, con struttura portante in c.a. e tamponature a cassetta ha facciate intonacate e tinteggiate con copertura terrazzata.

Il NEGOZIO presenta:

- pareti prevalentemente tinteggiate.
- pavimento in marmette di graniglia di marmo (40 cm x 40 cm).
- porte tamburate.
- vetrina/accesso in struttura di ferro e vetro.
- serranda a rullo.
- servizio igienico (dotato di w.c. e lavabo nell'antibagno) con finiture ceramiche (20 cm x 20 cm).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1981	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Ignazio Gandolfo Notaio in Roma	18/11/1981	4708	2718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	25/11/1981	79416	58952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		I Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma	26/11/1981	52130	serie 1A
Dal 19/01/1993	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	22/03/1993	39	14669
Dal 22/07/1993	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE AGGIUNTIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		19/01/1993		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Roma	22/07/1993	30	14873
Dal 01/09/2001	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		01/09/2001		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Civitavecchia	28/02/2002	77	347

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

SI PRECISA CHE:

-In data 18/11/1981 veniva stipulato l'ATTO DI COMPRAVENDITA (reperito in copia conforme presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma ed accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione rinvenuta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma) a rogito del Dott.re Ignazio Gandolfo Notaio in Roma rep. 4708, racc. 2718, registrato presso il I Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma in data 26/11/1981 al n. 52130, serie 1A, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 25/11/1981 al Reg. Gen. 79416 ed al Reg. Part. 58952 (si precisa che nella nota di trascrizione del citato atto, questo, viene riportato con il repertorio n. 4707 e la raccolta n. 2717 in luogo del corretto repertorio n. 4708 e della raccolta n. 2718, seppur la formalità risulta correttamente riferita ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****) con cui la "**** Omissis ****", con sede in Roma, vendeva ai sig.ri **** Omissis **** (3/6) nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** in **** Omissis **** (3/6) nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugi per aver contratto matrimonio in Roma il **** in regime patrimoniale di comunione legale dei beni che acquistavano la porzione di fabbricato sito in Roma alla via Saluzzo n. 29 e precisamente: NEGOZIO con annesso servizio posto al piano terra di via

Saluzzo n. 27, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 898, part. 39, sub. 2, cat. C/1, cl. 4.

-In data ***** decedeva in Roma (RM) la signora **** Omissis ****, giusta dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 22/03/1993 al n. 39 vol. 14669, e successiva dichiarazione di successione aggiuntiva registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 22/07/1993 al n. 30 vol. 14873, lasciando a succederle per legge a norma dell'art. 582 c.c. il coniuge **** Omissis **** (2/6, oltre ai 3/6 già di proprietà) come sopra generalizzato, la madre signora **** Omissis **** (1/12) nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, e la sorella **** Omissis **** (1/12), nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il ****, C.F. **** Omissis **** (Accettazione Tacita di Eredità trascritta a Roma 1 in data 21 giugno 2022 ai nn. 57909/82197 eseguita in forza dell'Ordinanza del Tribunale di Roma - Sez. VIII Civile Accoglimento totale del 29/10/2021 RG 72827/2018 Repertorio n. 20454/2021 del 02/11/2021).

-In data ***** decedeva in **** Omissis **** (**** Omissis ****) la signora **** Omissis ****, giusta dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia in data 28/02/2002 al n. 71 vol. 347 lasciando a succederle per legge la figlia **** Omissis **** (2/12=1/6), come sopra generalizzata (Accettazione Tacita di Eredità trascritta a Roma 1 in data 21 giugno 2022 ai nn. 57910/82198 eseguita in forza dell'Ordinanza del Tribunale di Roma - Sez. VIII Civile Accoglimento totale del 29/10/2021 RG n. 72827/2018 Repertorio n. 20454/2021 del 02/11/2021).

DAI SOPRACITATI ATTI IL CESPITE IN TRATTAZIONE RISULTA DI PROPRIETA' DEL SIG. **** Omissis **** PER LA QUOTA DI 5/6 (= 3/6 + 2/6) E DELLA SIG.RA **** Omissis **** PER LA QUOTA PARI A 1/6 (= 1/12 + 1/12 = 2/12), PRECISANDO CHE IL SIG. **** Omissis **** DECEDEVA AD **** Omissis **** (**** Omissis ****) IN DATA **** Omissis **** SUCCESSIVAMENTE AL PIGNORAMENTO TRASCRITTO ALLA FORMALITA' N. 34377 DEL 20/05/2011 ORIGINANTE L'ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 909/2011 ED IL CONSECUTIVO PROCEDIMENTO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA R.G. 46737/2013.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 22/11/1973 al n. di form. rp. 11821
Iscritto a Roma il 11/10/1993
Reg. gen. 65817 - Reg. part. 13434
Importo: € 14.884,29
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: ANNOTAZIONE n. 11368 del 12/06/2006 (RESTRIZIONE DI BENI) - ANNOTAZIONE n. 11370 del 12/06/2006 (RESTRIZIONE DI BENI) - ANNOTAZIONE n. 20581 del 05/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) - ANNOTAZIONE n. 20596 del 05/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) - ANNOTAZIONE n. 20608 del 05/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo n. 14940 (R.G. 33874/95)
Iscritto a Roma il 30/04/1996

Reg. gen. 28204 - Reg. part. 4701
Importo: € 20.658,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.412,61
Note: ANNOTAZIONE n. 26892 del 23/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI).

Trascrizioni

- **SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Roma il 09/05/1997
Reg. gen. 27949 - Reg. part. 17008
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 20/05/2011
Reg. gen. 56336 - Reg. part. 34377
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a Roma il 15/07/2013
Reg. gen. 70429 - Reg. part. 52978
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In base al PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE – approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016 – IL BENE IN TRATTAZIONE ricade nell'ambito dei SISTEMI E REGOLE all'interno del SISTEMA SISTEMA INSEDIATIVO - CITTA' STORICA - TESSUTI - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A FRONTI CONTINUE - T6 (Norme Tecniche di Attuazione: art. 24 – art. 25 – art. 31).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A SEGUITO DI INDAGINI ESPERITE PRESSO I PUBBLICI UFFICI, CON RIFERIMENTO AL CESPITE STAGGITO SITO IN ROMA ALLA VIA SALUZZO LA SCRIVENTE APPURAVA CHE:

1)In data 13/02/1946 i sig.ri **** Omissis **** fu **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** ved. **** Omissis **** nella qualità di madre esercente la patria potestà sul figlio minore **** Omissis **** con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Luigi Vaccaro Notaio in Nettunia, rep. 222, racc. 165, trascritto a Roma il 20/02/1946 alla formalità n. 5543 acquistavano l'area di sedime su cui venne edificato il fabbricato comprendente il bene staggito.

2)In data 10/07/1957 venne presentato presso "Ispettorato Edilizio - 15° Ripartizione" del Comune di Roma dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, in qualità di proprietari dell'area di sedime su cui venne edificato il fabbricato comprendente il bene de quo, il PROGETTO EDILIZIO n. 25324 (accluso in allegato) approvato dalla Commissione Edilizia con parere favorevole espresso nella seduta del 30/07/1957 e dal Sindaco con nota n. 28492 del 01/08/1957, seguito dalla variante n. 2622/59.

3)In data 02/03/1960 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Luigi Vaccaro Notaio in Roma, rep. 127391, racc. 4356, vendevano all'Ing. **** Omissis **** ed all'Ing. **** Omissis **** l'area di sedime su cui venne edificato il fabbricato comprendente il bene staggito.

4)In data 07/04/1960 venne presentata dall'Ing. **** Omissis **** e dall'Ing. **** Omissis **** presso "Ispettorato Edilizio - 15° Ripartizione" del Comune di Roma la VARIANTE PROGETTUALE n. 12007 approvata dalla Commissione Edilizia con parere favorevole espresso nella seduta del 12/04/1960 e dal Sindaco con nota n. 17741 del 26/04/1960.

Nella variante progettuale 12007/60 si evince che il bene in trattazione risulta compreso in un più ampio negozio con bagno ed antibagno dotato di due vetrine su strada comprendente oltre al cespite pignorato sito al civ. 27 di via Saluzzo anche il limitrofo negozio con accesso dal civ. 25 della stessa strada con cui risulta unito nell'uso e nella consistenza, mentre nella realtà si articola in un minore locale commerciale di forma rettangolare regolare (interrotto nella forma dalla presenza di una protuberanza verosimilmente essere un cavedio/pilastro posta sulla parete entrando a destra), servito da un'unica apertura vetrina/ingresso su strada (civ. 27), dotato di retronegozio soppalcato, servizio igienico finestrato ed antibagno dotato anche esso di piccolo soppalco per oggetti e/o cose.

Il bene risulta difforme da quanto legittimato per variazione della disposizione dei tramezzi interni, realizzazione di impropri soppalchi, apertura della finestra del servizio igienico prospiciente la rampa posta al civico 23 di via Saluzzo (di terza proprietà), oltre che frazionato sine titolo, salvo diversa documentazione al momento non in possesso di questo perito, dalla limitrofa unità commerciale posta al civico 25 di via Saluzzo, necessitando di una legittimazione degli interventi (con ripristino dei soppalchi) a mezzo della presentazione di una C.I.L.A./S.C.I.A. in sanatoria per opera già eseguite da presentarsi anche unitamente alla proprietà della limitrofa unità immobiliare allo scopo di effettuarne il frazionamento e/o altro titolo richiesto dalla P.A. che ne potrebbe imporre anche un eventuale ripristino.

5)In data 12/05/1960 veniva rilasciata dalla Rip. XV - Urbanistica - Edilizia Privata nella figura del Sindaco del Comune di Roma all'Ing. **** Omissis **** ed all'Ing. **** Omissis **** la LICENZA DI COSTRUZIONE n. 696 (acclusa in allegato) visto il PROGETTO EDILIZIO n. 12007/60 inerente il fabbricato intensivo sito in piazza S. Donà di Piave 8 - via Saluzzo 29.

6)In data 27/08/1962 veniva depositata la planimetria catastale datata 08/07/1962 con scheda n. 0343402 dagli Ingegneri ***** e ***** presso il Ministero delle Finanze – Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali – Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U. - R. Decreto/Legge 652/39).

Catastalmente il bene si articola in un locale commerciale di forma rettangolare regolare servito da un'unica apertura vetrina/ingresso su strada, dotato di servizio igienico finestrato ed antibagno.

Nella realtà l'immobile risulta simile alla planimetria catastale sebbene un improprio setto murario (variazioni della disposizione dei tramezzi interni) crea un retronegozio soppalcato, mentre un ulteriore piccolo soppalco risulta realizzato nell'antibagno ed una protuberanza verosimilmente essere un cavedio/pilastro si rileva sul muro entrando a destra.

7)In data 02/03/1963, vista la domanda 50844/62, venne rilasciata agli Ingegneri ***** e ***** con n. 292 la LICENZA DI ABITABILITA' (acclusa in allegato) sulla base dei progetti n. 25324/54 e n. 12007/60 inerenti il fabbricato intensivo di cui il bene in trattazione è parte.

8)In data 26/04/1999 con DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE n. 593 (acclusa in allegato) il Comune di Roma – Dipartimento IX (oggi Dip. P.A.U.) – Ufficio Concessioni Edilizie II U.O. - Abitabilità, veniva modificata la rilasciata LICENZA DI ABITABILITA' 292/63 limitatamente al piano terra per i locali negozi siti in via Saluzzo angolo piazza S. Donà di Piave civ. 4 e nn. 6-7 posti nell'edificio contraddistinto ai civici nn. 25, 27, 31, 33 di via Saluzzo e civici nn. 1, 2, 3, 4, 5-7, 9, 10, 11, 12, 13, 14-14A di piazza S. Donà di Piave.

NON V'E' CORRISPONDENZA TRA QUANTO LEGITTIMATO, ACCATASTATO E RILEVATO IN LOCO.

CONCLUDENDO E RIASSUMENDO:

Trattasi di LOCALE COMMERCIALE sito a Roma, Municipio VII (già Municipio IX) a circa 200 metri dalla fermata della linea A della metropolitana di "Ponte Lungo" al confine tra i quartieri Tuscolano e Appio-Latino con accesso autonomo dal civ. 27 di via Saluzzo (piano strada), censito presso il C.d.F. al foglio 898, part. 39, sub. 2, categoria C/1, z.c. 3, classe 4, rendita € 1.458,73, articolato catastalmente in un locale commerciale di forma rettangolare regolare servito da un'unica apertura vetrina/ingresso su strada, dotato di servizio igienico finestrato ed antibagno (difforme dalla realtà per la realizzazione di due soppalchi, la presenza di una protuberanza ed un setto definente un retro negozio), confinante con via Saluzzo, androne del condominio posto al civ. n. 29 di via Saluzzo, negozio posto al civico n. 25 di via Saluzzo, rampa carrabile posta al civ. 23 di via Saluzzo, appartamento del portiere censito al fg.898/p.39/sub.17 (Condominio via Saluzzo 29), salvo se altri.

Il fabbricato (comprendente il cespite staggito) venne edificato in virtù della LICENZA DI COSTRUZIONE n. 696/60 (PROGETTO EDILIZIO n. 25324/54 variato con PROGETTO n. 12007/60), dichiarato AGIBILE con CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 292/63, modificato con D.D. 593/99, risultando il bene de quo dai titoli rilasciati compreso in un più ampio negozio con bagno ed antibagno dotato di due vetrine su strada comprendente oltre al cespite pignorato sito al civ. 27 di via Saluzzo anche il limitrofo negozio con accesso dal civ. 25 della stessa strada con cui risultava unito nell'uso e nella consistenza, mentre nella realtà si articola in un locale commerciale di forma rettangolare regolare (interrotta dalla presenza di una protuberanza verosimilmente essere un cavedio/pilastro posta sulla parete entrando a destra) servito da un'unica apertura vetrina/ingresso su strada (civ. 27), dotato di retro negozio soppalcato, servizio igienico finestrato ed antibagno anch'esso dotato di piccolo soppalco per oggetti e/o cose.

Il compendio (salvo diversa documentazione al momento non in possesso di questo perito), completamente da mantenere, dovrà OTTENERE NUOVI TITOLI EDILIZI ATTI ALLA REGOLARIZZAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A CURA E SPESA DELL'AGGIUDICATARIO (oltre al ripristino dei soppalchi) risultando difforme da quanto legittimato poiché progettualmente accorpato nell'uso e nella consistenza alla limitrofa unità commerciale posta al civico 25 di via Saluzzo, variato nella disposizione dei tramezzi interni, dotato di impropri soppalchi e di una finestra nel servizio igienico prospiciente la rampa posta al civico 23 di via Saluzzo (di terza proprietà), necessitando della legittimazione degli interventi a mezzo della presentazione di una C.I.L.A./S.C.I.A. in sanatoria per opere già eseguite da presentarsi anche unitamente alle proprietà delle limitrofe unità immobiliari allo scopo di effettuare il frazionamento e regolarizzare la consistenza dell'unità staggita nello stato di fatto. Si precisa che qualora la finestra del bagno sia riconosciuta dalla P.A. quale MODIFICA ESTERNA o la protuberanza rilevata nell'unità in trattazione una variante STRUTTURALE e/o i pubblici uffici si esprimessero in tal senso anche rispetto al mancato frazionamento quale variante necessitante di una diversa legittimazione si indica a titolo informativo che la P.A. potrà chiedere un diverso iter istruttorio (o il ripristino dello status quo ante), illustrando che l'art. 36 del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/01 s.m.i. (ex art.13 legge 47/85) prevede una SANATORIA EDILIZIA attraverso l'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ (S.C.I.A. 2 ss.m.m.ii.) a seguito della doppia conformità dei luoghi al momento della realizzazione dell'opera e rispetto alla vigente normativa, percorso a carattere oneroso e non quantificabile che rimarrà, se intrapreso ed autorizzato dai pubblici uffici, a carico dell'aggiudicatario.

Altresì la presenza di elementi (cassone dell'acqua e canalizzazioni) in ETERNIT (materiale bandito con L. 257/92 ss.mm.ii.) nel w.c. e nell'antistante vano dovranno essere dichiarati alle autorità competenti (Regione, Asl ...) per la messa in sicurezza, bonifica e/o rimozione a cura e spesa dell'aggiudicatario anche a mezzo, se necessario, di opere murarie considerata la posizione del condotto in cemento amianto trapassante il tramezzo e la dimensione del vano porta che dovrà garantire il passaggio dei manufatti integri e privi di rotture/abrasioni, salvo diverso metodo da adottare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Saluzzo civ. n. 27, piano terra
LOCALE COMMERCIALE sito a Roma, Municipio VII (già Municipio IX) a circa 200 metri dalla fermata della linea A della metropolitana di "Ponte Lungo" al confine tra i quartieri Tuscolano e Appio-Latino con accesso autonomo dal civ. 27 di via Saluzzo (piano strada), censito presso il C.d.F. al foglio 898, part. 39, sub. 2, categoria C/1, z.c. 3, classe 4, rendita € 1.458,73, articolato catastalmente in un locale commerciale di forma rettangolare regolare servito da un'unica apertura vetrina/ingresso su strada, dotato di servizio igienico finestrato ed antibagno (difforme dalla realtà per la realizzazione di due soppalchi, la presenza di una protuberanza ed un setto definente un retro negozio), confinante con via Saluzzo, androne del condominio posto al civ. n. 29 di via Saluzzo, negozio posto al civico n. 25 di via Saluzzo, rampa carrabile posta al civ. 23 di via Saluzzo, appartamento del portiere censito al fg.898/p.39/sub.17 (Condominio via Saluzzo 29), salvo se altri. Il fabbricato (comprendente il cespite staggito) venne edificato in virtù della LICENZA DI COSTRUZIONE n. 696/60 (PROGETTO EDILIZIO n. 25324/54 variato con PROGETTO n. 12007/60), dichiarato AGIBILE con CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 292/63, modificato con D.D. 593/99, risultando il bene de quo dai titoli rilasciati compreso in un più ampio negozio con bagno ed antibagno dotato di due vetrine su strada comprendente oltre al cespite pignorato sito al civ. 27 di via Saluzzo anche il limitrofo negozio con accesso dal civ. 25 della stessa strada con cui risultava unito nell'uso e nella consistenza, mentre nella realtà si articola in un locale commerciale di forma rettangolare regolare (interrotta dalla presenza di una protuberanza verosimilmente essere un cavedio/pilastro posta sulla parete entrando a destra) servito da un'unica apertura vetrina/ingresso su strada (civ. 27), dotato di retro negozio soppalcato, servizio igienico finestrato ed antibagno anch'esso dotato di piccolo soppalco per oggetti e/o cose. Il compendio (salvo diversa documentazione al momento non in possesso di questo perito), completamente da mantenere, dovrà OTTENERE NUOVI TITOLI EDILIZI ATTI ALLA REGOLARIZZAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A CURA E SPESA DELL'AGGIUDICATARIO (oltre al ripristino dei soppalchi) risultando difforme da quanto legittimato poiché progettualmente accorpato nell'uso e nella consistenza alla limitrofa unità commerciale posta al civico 25 di via Saluzzo, variato nella disposizione dei tramezzi interni, dotato di impropri soppalchi e di una finestra nel servizio igienico prospiciente la rampa posta al civico 23 di via Saluzzo (di terza proprietà), necessitando della legittimazione degli interventi a mezzo della presentazione di una C.I.L.A./S.C.I.A. in sanatoria per opere già eseguite da presentarsi anche unitamente alle proprietà delle limitrofe unità immobiliari allo scopo di effettuarne il frazionamento e regolarizzare la consistenza dell'unità staggita nello stato di fatto. Si precisa che qualora la finestra del bagno sia riconosciuta dalla P.A. quale MODIFICA ESTERNA o la protuberanza rilevata nell'unità in trattazione una variante STRUTTURALE e/o i pubblici uffici si esprimessero in tal senso anche rispetto al mancato frazionamento quale variante necessitante di una diversa legittimazione si indica a titolo informativo che la P.A. potrà chiedere un diverso iter istruttorio (o il ripristino dello status quo ante), illustrando che l'art. 36 del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/01 s.m.i. (ex art.13 legge 47/85) prevede una SANATORIA EDILIZIA attraverso l'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ (S.C.I.A. 2 ss.m.m.ii.) a seguito della doppia conformità dei luoghi al momento della realizzazione dell'opera e rispetto alla vigente normativa, percorso a carattere oneroso e non quantificabile che rimarrà, se intrapreso ed autorizzato dai pubblici uffici, a carico dell'aggiudicatario. Altresì la presenza di elementi (cassone dell'acqua e canalizzazioni) in ETERNIT (materiale bandito con L. 257/92 ss.mm.ii.) nel w.c. e nell'antistante vano dovranno essere dichiarati alle autorità competenti

(Regione, Asl ...) per la messa in sicurezza, bonifica e/o rimozione a cura e spesa dell'aggiudicatario anche a mezzo, se necessario, di opere murarie considerata la posizione del condotto in cemento amianto trapassante il tramezzo e la dimensione del vano porta che dovrà garantire il passaggio dei manufatti integri e privi di rotture/abrasioni, salvo diverso metodo da adottare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 898, Part. 39, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 118.100,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per i NEGOZI posti nella stessa zona omogenea un valore di €/mq 2.425,00 (min. €/mq 2.000,00 - max €/mq 2.850,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince per LOCALI COMMERCIALI un valore di €/mq 2.600,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.494,00 (min. €/mq 2.031,00 - max €/mq 2.958,00) per un valore medio di circa €/mq 2.506,00 che in virtù della ridotta consistenza del bene potrebbe essere aumentato di un 30% (il mercato delle compravendite registra un fenomeno abbastanza strano: più i cespiti sono piccoli più il loro prezzo per unità di superficie è elevato. Il paradosso è che i tagli grandi, sono più difficile da venderli: costano da acquistare e da mantenere) arrivando alla valutazione di circa €/mq 3.258,00 confermata da ulteriori indagini esperite in loco e dall'analisi di annunci di compravendite di immobili similari pubblicate su riviste specializzate ed on line per immobili siti nella stessa area geografica.

Al predetto valore si dovrà aggiungere la quota parte della proprietà condominiale (ex alloggio portiere) censita al foglio 898, part. 39, sub. 17, z.c. 3, cat. A/3, cl. 4, consistenza 2,5 vani, superficie 43,00 mq, rendita € 574,56.

Presupposto che potremmo considerare per le unità abitative un valore medio in zona pari a €/mq 2.900,00 aumentato di un 30% in virtù della ridotta superficie si giungerebbe al valore di €/mq 3.770,00 che moltiplicato per la superficie catastale del bene, produrrà il prezzo di circa € 162.110,00 (€/mq 3.770,00 x mq 43,00).

Applicando la seguente formula: $V_{pc} = (S_{pc} \times M) : mq$ Ove: V_{pc} = incidenza per mq di appartamento delle parti comuni; S_{pc} = valore stimato delle parti comuni; M = millesimi dell'appartamento; mq = metri quadrati appartamento; si avrà: $(€ 162.110,00 \times 5,00/1.000,00) : 36,00 \text{ mq} = 22,52 \text{ €/mq}$.

Pertanto la valutazione finale sarà pari a €/mq 3.258,00 + €/mq 22,52 = €/mq 3.280,52 arrotondato a €/mq 3.280,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - via Saluzzo civ. n. 27, piano terra	36,00 mq	3.280,50 €/mq	€ 118.100,00	100,00%	€ 118.100,00
				Valore di stima:	€ 118.100,00

Valore di stima: € 118.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c.	5,00	%
Vetustà del fabbricato, manutenzioni, messa in pristino e legittimazioni (v. capitolo "regolarità edilizia")	15,00	%

Valore finale di stima: € 94.480,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 21/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellosi Tiziana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - 01. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 898 part. 39 sub. 2
- ✓ Planimetrie catastali - 02. PLANIMETRIA CATASTALE fg 898 part. 39 sub. 2
- ✓ Estratti di mappa - 03. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Visure e schede catastali - 04. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 898 part. 39 sub. 17 - appartamento portiere
- ✓ Planimetrie catastali - 05. PLANIMETRIA CATASTALE fg 898 part. 39 sub. 17 - appartamento portiere
- ✓ Altri allegati - 06. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Foto - 07. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 08. DOCUMENTI PROGETTUALI reperiti presso Dip. P.A.U.
- ✓ Altri allegati - 09. SIPRE QI-129456-22
- ✓ Tavola del progetto - 10. PROGETTO 25324 del 29.07.1957 - NUOVI TIPI - SOSTITUITO
- ✓ Tavola del progetto - 11. PROGETTO n. 12007 del 07.04.1960 - APPROVATO
- ✓ Concessione edilizia - 12. LICENZA EDILIZIA 696-60

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 13. LICENZA DI AGIBILITA' 292 del 02.03.1963 + D.D. 593-99
- ✓ Atto di provenienza - 14. ATTO DI ACQUISTO rep. 222 del 13.02.1946 - form.5543 del 20.02.1946
- ✓ Atto di provenienza - 15. ATTO DI ACQUISTO rep. 127391 del 02.03.1960
- ✓ Atto di provenienza - 16. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 58952 del 1981 - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ Atto di provenienza - 17. ATTO DI ACQUISTO rep. 4708 del 18.11.1981
- ✓ Altri allegati - 18. NOTA ISCRIZIONE IPOTECA form. 13434 del 11.10.1993
- ✓ Altri allegati - 19. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 20. LOCAZIONE APPARTAMENTO PORTIERE
- ✓ Altri allegati - 21. PERIZIA VERSIONE PRIVACY