
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fiume Garelli Marzia, nell'Esecuzione Immobiliare 918/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene 1	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Bene 2	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene 3	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	14

Stato conservativo	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Allegati	20

INCARICO

In data 01/07/2022, la sottoscritta Arch. Fiume Garelli Marzia, con studio in Via Dardanelli, 13 - 00195 - Roma, email marzzfg@gmail.com, PEC m.fiumegarelli@pec.archrm.it, tel. 3336538326, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n. 1** - Immobile sito in Roma, via della Fontana del Finocchio 33, in Catasto Fabbricati, Categoria C\1 (Negozzi e botteghe), Foglio 1034, Particella 537, Subalterno 501, Consistenza 35 m², Piano T
- **Bene n. 2** - Immobile sito in Roma, via della Fontana del Finocchio 33, in Catasto Fabbricati, Categoria C\2 (Magazzini e locali di deposito), Foglio 1034, Particella 537, Subalterno 502, Consistenza 33 m², Piano T
- **Bene n. 3** - Immobile sito in Roma, via della Fontana del Finocchio 33, in Catasto Fabbricati, Categoria C\1 - (Negozzi e botteghe), Foglio 1034, Particella 537, Subalterno 2, Consistenza 43 m², Interno B, Piano T

DESCRIZIONE

Gli immobili pignorati sono costituiti da tre locali posti al piano terra in condominio ubicato a Roma, Borgata Finocchio, Borghesiana, via della Fontana del Finocchio 33. L'edificio in cui sono ubicati i beni è composto da quattro piani fuori terra.

Il bene 1 e il bene 2 sono uniti fra loro, collegati materialmente tramite un'apertura. Entrambi hanno due ampie serrande su strada e sono costituiti rispettivamente due vani (bene 1) e tre vani di cui due accessori (bene 2).

Il bene 3 è attualmente adibito all'esercizio di attività di negozio e di ufficio. L'unità è costituita da un ampio ambiente, un bagno, un piano soppalcato sovrastante di altezza utile di circa m 1.90. L'accesso avviene tramite un'ampia serranda su strada, direttamente su via della Fontana del Finocchio.

Nei pressi della zona di Borgata Finocchio vi sono i principali servizi. Il trasporto pubblico è assicurato dalle vicine fermate della metro C Bolognetta e Finocchio (entrambe a 12 minuti a piedi).

Per i beni in questione non è stato effettuato accesso forzoso. L'esperto si è recato *in situ* il 25 luglio 2022, il 28 luglio 2022 e il 9 novembre 2022 data di accesso degli immobili pignorati.

BENE 1

- **Bene N° 1** - Immobile sito in Roma, via della Fontana del Finocchio n. 33, in Catasto Fabbricati, Categoria C\1 - Negozi e botteghe, Foglio 1034, Particella 537, Subalterno 501, Consistenza 35 m², Piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il locale a piano terra confina con passaggio condominiale, con vano scala, con locale privato e con il sub 502, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie lorda m ²	Superficie Convenzionale m ²	Altezza m	Piano
Locale magazzino	38,80	45	45	3,70	Terra

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie è stata conteggiata ipotizzando un muro divisorio fra il subalterno 501 e il subalterno 502, come rappresentato nell'ultimo titolo edilizio in vigore.

Il bene n. 1 è divisibile in natura, in considerazione della presenza di doppia apertura su strada. Esso è fisicamente collegato al bene n. 2 attraverso un varco di 3,30 ml dal quale può essere diviso con la realizzazione di un muro procedendo a un eventuale sezionamento degli impianti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 537, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 80m ² Rendita: L. 3.488 Partita: 502035
Dal 01/01/1992 al 17/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 537, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 80m ² Rendita: L. 3.744.000 Partita: 502035
Dal 17/03/1998 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 537, Sub. 501, Zc.6 Categoria C1, Cl. 11, Cons. 35m ² Rendita: € 1.332,20, L. 2.759.500

		Partita: 502035
Dal 09/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 537, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 35m ² Rendita: € 1.332,20
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 537, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 35m ² Rendita: € 1.332,20 Totale. 45m ² , totale escluse aree scoperte: 45 m ²

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1034	537	501	6	C1	11	35m ²	45 m ²	1.332,20€	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Con riferimento all'attualità, nella planimetria catastale si riscontrano le seguenti difformità: variazione distributiva interna.

La categoria catastale del fabbricato è errata, va modificata da C1 (negozi) in C2 (magazzino) in quanto il titolo edilizio è stato concesso per la realizzazione di un magazzino mentre l'immobile è stato accatastato come locale commerciale.

La rettifica-aggiornamento catastale ha un costo di circa €500,00.

PRECISAZIONI

Il custode ha richiesto presso l'Ufficio Anagrafe di Roma Capitale il certificato di residenza, anagrafico di nascita, di stato civile di **** Omissis ****.

Presso l'Ufficio Anagrafe di ***** ha acquisito il certificato anagrafico di nascita di **** Omissis **** (allegato 8).

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere o patti trascritti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è scadente così come lo stato conservativo dell'immobile pignorato. In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono identificate nel regolamento di condominio in approvazione (allegato 5). L'amministratore del condominio, ha riferito che: "non si potrà prescindere dalla individuazione riferibile alle coperture, al sistema fognario, ed alle aree carrabili con la di loro illuminazione. Le ripartizioni delle spese comprenderanno anche i servizi comuni: amministrazione, assicurazione, conto corrente condominiale, pulizie dei vialetti carrabili e quanto altro deliberando" (*ibidem*).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il vialetto carraio ove insistono i portoni di accesso delle scale condominiali è - come riferisce l'amministratore di condominio - utilizzato dal proprietario dei terreni agricoli limitrofi per il passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

L'edificio è costituito da una palazzina di quattro piani. Epoca di costruzione: 1976

Fondazioni: travi rovesce continue

Strutture verticali: la costruzione è stata realizzata in c.a. con tamponature in muratura di blocchetti di tufo dello spessore di 40 cm

Copertura: piana a lastrico solare

Manto di copertura: lastrico solare

Pareti esterne: rivestimento esterno intonacato, piani superiori in mattoni a vista, basamento facciata con zoccolo rivestito in lastre di travertino. Condizioni: sufficiente su fronte strada e nelle strade perimetrali

Infissi esterni: vano di accesso all'atrio con portone in ferro e vetro

Aree esterne: pavimentazione in cotto nel marciapiede

Parapetti metallici

Dotazioni condominiali: citofono, cassetta postale esterna per pubblicità

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Esposizione: doppio affaccio a Nord

Altezza interna utile: max. m 3,70

Pareti: intonacate e tinteggiate. Condizioni: mediocri

Soffitti: intonacati

Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica

Infissi esterni: persiana metallica, soglie in marmo

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V, senza certificazione

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 01/04/1998	**** Omissis ****	Compravendita

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Costa Francesca	01/04/1998	2029	664
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/04/1998	17850	12520
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	10/04/1998	14235	

Nell'atto di provenienza rep. ****, racc. 664 del 01/04/1998 registrato il 10/04/98 al n° 14235, notaio Francesca Costa in cui **** Omissis **** e **** Omissis **** vendevano a **** Omissis **** e **** Omissis **** i tre locali, viene fatto riferimento alle concessioni in sanatoria. In questo atto la concessione n. 91508 è associata al sub. 501, la concessione n. 91509 al sub 502 e la concessione n. 92010 al sub 2.

Dall'analisi dell'elaborato progettuale associato al condono e dalla comparazione delle relative metrature la scrivente ritiene piuttosto che la concessione n. 95109 sia associata al sub 501, la concessione n. 95108 al sub 502 e la concessione n.92010 al sub 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Mutuo del 19/02/2010 num. rep. 12278/3984

Iscritto a Roma il 25/02/2010

Reg. gen. 20627 - Reg. part. 4640

Importo: € 400.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro:

**** Omissis ****

quale terzo datore di ipoteca

**** Omissis ****

quale terzo datore di ipoteca

**** Omissis ****

quale debitore non datore di ipoteca

**** Omissis ****

quale debitore non datore di ipoteca

Capitale: € 200.000,00, Totale € 400.000,00

Rogante: Costa Francesca

Trascrizioni

Pignoramento

Trascritto a Roma il 06/08/2021

Reg. gen. 109346 - Reg. part. 76464

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico del creditore precedente e/o dell'eventuale intervenuto surrogante. Sono quantificabili, salva diversa determinazione dell'Ufficio, come segue:

- Euro 294,00 (imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria) per la cancellazione della trascrizione del pignoramento.
- Euro 35,00 (tassa ipotecaria in misura fissa) per la cancellazione della ipoteca volontaria.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in:

1) Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.3.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.2.2008, pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008. Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:1000, Foglio Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali Programma integrato, PRINT res. Mun. VIII n.4 Finocchio-Pantano - Città da ristrutturare.

2) Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2
tavola_a_25_375, Sistema del paesaggio insediativo, paesaggio degli insediamenti Urbani
tavola_b_25_375, Aree urbanizzate del PTPR, ml.1211, protezione delle aree di interesse archeologico art. 42
tavola_c_25_375, Beni del patrimonio naturale e culturale a azioni strategiche del PTPR, Tessuto urbano
tavola_d_25_375, Recepimento delle proposte comunali di modifica del PTPP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni: accolta - parzialmente accolta, con prescrizione. Sigla identificativa dell'osservazione: 058091_P667

L'edificio non è vincolato puntualmente ai sensi del decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato nel quale insiste l'immobile è stato realizzato nel 1976 in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative.

In seguito è stata presentata una domanda in sanatoria al Comune di Roma protocollo n. 213724 sott.12 del 20/10/1986 ed è stata rilasciata dal Comune di Roma la concessione **n.95109 del 02/03/1998** con intestatario **** Omissis ****, per mq 39,53 a magazzino e accatastamento effettuato e depositato con il n. R. 5259/79. Per errore, la planimetria associata è quella del sub 2 e non del sub 501 e non sono stati associati alla concessione edilizia ulteriori dati catastali. È possibile effettuare una domanda di rettifica formale di condono per associare la giusta planimetria catastale e il giusto identificativo. Tuttavia all'interno del fascicolo non è stato riscontrato un documento univoco che associ la concessione al subalterno oggetto di stima, quindi si tratterebbe di intraprendere un'istruttoria dall'esito, dal costo e dalla tempistica non certo.

**** Omissis **** ha presentato richiesta di concessione in sanatoria per tre locali al pian terreno e dall'analisi del disegno di progetto (allegato 6) associato alla concessione questi corrispondono ai locali oggetto di esecuzione immobiliare.

La planimetria di impianto con n. protocollo 017310 del 12 novembre 1980, foglio 1034, particella 537, subalterno 1 è stata soppressa (allegato 1). In quella planimetria gli attuali subalterni 501 e 502 erano uniti; si trattava di un unico immobile. È presente per il subalterno 1 un ulteriore accatastamento, ultima planimetria in atti, che descrive i due subalterni 501 e 502 divisi ed è timbrata dal tecnico il 27/02/1986.

Per il subalterno 501 l'effettivo accatastamento con rappresentata la planimetria del 1986 è stato presentato il 17/03/1998. La variazione catastale del 1998 frazionamento (n. A00872.1/1998) è avvenuta in ritardo rispetto alla effettiva esecuzione e frazionamento dei locali.

Dalle ricerche effettuate tramite accesso agli atti al Municipio VI di competenza non risultano ulteriori pratiche edilizie.

A seguito dei colloqui intercorsi presso i pubblici uffici dell'ispettorato edilizio del Municipio VI e dell'ufficio condono la planimetria di riferimento per effettuare verifica della conformità edilizia è l'elaborato progettuale presente nel fascicolo di condono. Le difformità rinvenute sui luoghi rispetto all'ultimo titolo edilizio (concessione n.95109 del 02/03/1998) sono le seguenti:

1-unione con sub 502

2-diversa distribuzione interna

Dai colloqui intercorsi presso i pubblici uffici dell'Ispektorato edilizio del Municipio VI è emerso che l'abuso 1 è sanabile mediante ripristino dei luoghi come da titolo edilizio, tramite una SCIA di ripristino salvo altre disposizioni. Per quanto riguarda l'abuso 2, le variazioni distributive interne consentite posso essere sanate previo deposito di CILA in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per come riferito dall'amministratore del condominio di via della Fontana del Finocchio 33, non esiste ad oggi un regolamento di condominio approvato da cui trarre la sussistenza di eventuali vincoli, esiste una bozza a cui si rimanda per verificare i vincoli eventuali (allegato 5).

Oneri condominiali:

Si rimanda all'allegato 5.

L'amministratore di condominio ha inoltre riferito che al 21/11/2022 il debito complessivo per le tre unità risulta essere di € 990,68 salvo saldi attivi o passivi ancora da determinare in sede assembleare. Ha inoltre trasmesso la bozza del regolamento di condominio (allegato 5). Per eventuali spese straordinarie si leggano i resoconti gestionali.

BENE 2

Immobile sito in Roma, via della Fontana del Finocchio 33, in Catasto Fabbricati, Categoria C\2 – Magazzini e locali di deposito, Foglio 1034, Particella 537, Subalterno 502, Consistenza 33 m², Piano T.

CONFINI

Locale terreno confinante con passaggio condominiale e con locali privati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta m²	Superficie lorda m²	Superficie Convenzionale m²	Altezza m	Piano
Attività industriale/artigianale	34,70	41,00	41,00	3,70	Terra

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie è stata conteggiata ipotizzando un muro di divisione tra il subalterno 502 e il subalterno 501, come rappresentato nell'ultimo titolo edilizio in vigore.

Il bene n.2 è divisibile in natura, in considerazione della presenza di doppia apertura su strada. È fisicamente collegato al bene n. 1 attraverso un varco di 3,30 ml dal quale può essere separato con la realizzazione di un muro divisorio, procedendo a un eventuale sezionamento degli impianti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 537, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 80m ² Rendita L. 3.488 Partita: 502035
Dal 01/01/1992 al 17/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 537, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 80m ² L. 3.744.000 Partita. 502035
Dal 17/03/1998 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 537, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 33m ² Rendita € 97,15 - L. 188.10 Partita. 502035
Dal 09/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 537, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 33m ² Rendita € 97,15
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 537, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 33m ² , totale 43m ² Rendita € 97,15

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1034	537	502		C2	7	33m ²	43 m ²	€ 97,15	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Con riferimento all'attualità, nella planimetria catastale vi sono le seguenti difformità: variazione distributiva interna, unione con il subalterno 501.

La categoria catastale del locale è errata, va modificata da C2 (magazzino) in C3 (laboratorio per arti e mestieri) in quanto il titolo edilizio è stato concesso per la realizzazione di una attività industriale/artigianale mentre è stato accatastato come un magazzino.

La rettifica-aggiornamento catastale ha un costo di circa €500,00.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è mediocre così come lo stato conservativo dell'immobile pignorato. In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Esposizione: doppio affaccio a Sud-Est

Altezza interna utile: max. m 3,70

Pareti: intonacate e tinteggiate. Condizioni: mediocri.

Soffitti: intonacati.

Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica.

Infissi esterni: persiana metallica, soglie in marmo.

Infissi interni: porte in legno, conservazione mediocre.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V, senza certificazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato nel quale insiste l'immobile è stato realizzato nel 1976 in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative.

In seguito, è stata presentata la domanda in sanatoria al Comune di Roma protocollo n. 213724 del 20/10/1986 sott.11 ed è stata rilasciata dal Comune di Roma la concessione **n.95108 del 02/03/1998** con intestatario **** Omissis ****, per mq 35,51 attività industriale/artigianale e accatastamento effettuato e depositato con il n. R.5259/79. Per errore, la planimetria associata è quella del sub 2 e non del sub 502 e non sono stati associati alla concessione edilizia ulteriori dati catastali. È possibile effettuare una domanda di rettifica formale di condono per associare la giusta planimetria catastale e il giusto identificativo. Tuttavia all'interno del fascicolo non è stato riscontrato un documento univoco che associ la concessione al subalterno oggetto di stima, quindi si tratterebbe di intraprendere un'istruttoria dall'esito, dal costo e dalla tempistica non certo.

**** Omissis **** ha presentato richiesta di concessione in sanatoria per tre locali al pian terreno e dall'analisi del disegno di progetto associato alla concessione questi corrispondono ai locali oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 6).

La planimetria di impianto con n. protocollo 017310 del 12 novembre 1980, foglio 1034, particella 537, subalterno 1 è stata soppressa (allegato 1). In quella planimetria gli attuali subalterni 501 e 502 erano uniti; si trattava di un unico immobile. È presente per il subalterno 1 un ulteriore accatastamento, ultima planimetria in atti, che descrive i due subalterni 501 e 502 divisi ed è timbrata dal tecnico il 27/02/1986. Per il subalterno 502 l'effettivo accatastamento con rappresentata la piantina del 1986 è stato presentato nel 17/03/1998. La variazione catastale del 1998, il frazionamento (n. A00872.1/1998) è avvenuto in ritardo rispetto alla effettiva esecuzione e frazionamento dei locali.

Dalle ricerche effettuate tramite accesso agli atti al Municipio VI di competenza non risultano ulteriori pratiche edilizie.

A seguito dei colloqui intercorsi presso i pubblici uffici dell'ispettorato edilizio del Municipio VI e dell'ufficio condono la planimetria di riferimento per effettuare verifica della conformità edilizia è l'elaborato progettuale presente nel fascicolo di condono. Le difformità rinvenute sui luoghi rispetto all'ultimo titolo edilizio (concessione n.95108 del 02/03/1998) sono le seguenti:

1-unione con sub 501 e con un'altra unità immobiliare

2-diversa distribuzione interna

3-presenza di un soppalco non autorizzato

Dai colloqui intercorsi presso i pubblici uffici dell'Ispettorato edilizio del Municipio VI è emerso che l'abuso 1 è sanabile e i luoghi vanno ripristinati come da titolo edilizio tramite una SCIA di ripristino salvo altre disposizioni. Il soppalco deve essere demolito.

Le opere di demolizione e ricostruzione per il ripristino dei luoghi, le variazioni distributive interne, possono essere sanate previo deposito di CILA in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE 3

Bene n. 3 - Immobile sito in Roma, via Fontana del Finocchio 33, in Catasto Fabbricati, Categoria C\1 - Negozi e botteghe, Foglio 1034, Particella 537, Subalterno 2, Consistenza 43m², totale superficie: 46m², Interno B, Piano T.

CONFINI

Locale terreno confinante con via della Fontana del Finocchio, con passaggio condominiale, con vano scala e con locale privato, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta m²	Superficie lorda m²	Superficie Convenzionale m²	Altezza m	Piano
Locale per attività industriale/artigianale	35,80	46,00	46,00	4,05	Terra

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Il bene non è facilmente divisibile in natura, anche in considerazione della presenza di un'unica apertura su strada. La superficie convenzionale è stata calcolata considerando le metrature conformi con l'ultimo titolo edilizio: la metratura autorizzata dalla concessione edilizia n. 90210 registrata il 20.10.1986 di mq 38,15 calpestabili con destinazione d'uso attività industriale/artigianale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 537, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9, Cons. 41 m ² Rendita L. 2.144 Piano T Partita 502035
Dal 01/01/1992 al 06/10/2009	Atto di compravendita del 01/04/1998: **** Omissis **** Vendono a: **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 537, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9, Cons. 41m ² Rendita L 2.230,40, € 1.151,91 Piano T Partita: 502035
Dal 06/10/2009 al 29/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 537, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9, Cons. 41m ² Rendita L. 1.151,91 Piano T
Dal 29/03/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 537, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9, Cons. 43m ² Rendita € 1.208,10 Piano T
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 537, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9, Cons. 43m ² Rendita € 1.208,10 Piano T Totale 46m ²

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1034	537	2		C1	9	43m ²	46 m ²	1.208,10 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato legittimo e la planimetria catastale. Con riferimento all'attualità, nella corrente planimetria castale vi sono le seguenti difformità: variazione distributiva interna, diversa superficie totale, diverso prospetto esterno.

La categoria catastale del fabbricato è errata, va modificata da C1 (negozi) in C3 (laboratori per arti e mestieri) in quanto il titolo edilizio è stato concesso per la realizzazione di un locale per attività industriale/artigianale mentre è stato accatastato come un negozio.

La rettifica-aggiornamento catastale ha un costo di circa €500,00.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è scadente così come lo stato conservativo dell'immobile pignorato. In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Esposizione: mono affaccio ad Ovest

Altezza interna utile: max. m 4,07

Pareti: intonacate e tinteggiate. Condizioni: mediocri. Rivestimenti bagno: piastrelle in ceramica

Soffitti: intonacati, sottostanti al soppalco controsoffitto in doghe di legno

Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica e sul soppalco, linoleum. Zoccolino in ceramica, legno e pvc

Infissi esterni: finestre e porte finestre in PVC colore bianco, persiana metallica, soglie in marmo

Infissi interni: porte in legno, conservazione normale

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V, senza certificazione

Impianto idrico: sottotraccia, senza certificazione

Impianto di climatizzazione con unità esterna ubicata in facciata

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato nel quale insiste l'immobile è stato realizzato nel 1976 in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative.

In seguito è stata presentata la domanda in sanatoria al Comune di Roma, registrata il 20/10/1986, protocollo n.86/213724 sott.13 ed è stata rilasciata la concessione **n.92010 del 17/02/1998** con intestatario **** Omissis **** per mq 38,15 per attività industriale/artigianale e accatastamento effettuato e depositato con il n.

5259/79. La planimetria catastale depositata risulta difforme rispetto alla pianta del progetto della palazzina allegata al condono edilizio. Le metrature condonate sono coerenti con le quote (quindi le superfici) indicate nel disegno di progetto allegato alla concessione (allegato 6).

Dall'analisi del disegno di progetto allegato al condono vi è stata una errata rappresentazione del locale nel disegno di progetto (allegato 6), da qui l'errore della metratura condonata. La pianta dell'edificio è un rettangolo e dovrebbe avere due lati uguali, dall'analisi del disegno mancherebbero 50 cm in larghezza al locale, che dovrebbe avere dunque un'area di $4,60 \times 9,30 = 42,78 \text{m}^2$ e non di $4,10 \times 9,30 = 38,13 \text{m}^2$ come indicata nell'elaborato di progetto.

La pianta di progetto riportata in scala e anche quella catastale allegata al condono raffigurano una superficie maggiore rispetto a quella condonata. Dai colloqui intercorsi con l'ufficio la possibilità di rettifica sostanziale è stata esclusa atteso l'aumento di superfici non dichiarate nel modello di domanda, a meno di errori di raffigurazione che sarà l'Ufficio Scopo Condoni a determinare, se esistenti.

È opportuno comunque effettuare la rettifica formale della sanatoria per inserire i dati catastali mancanti.

Rispetto agli accessi agli atti dal Municipio VI non risultano ulteriori pratiche edilizie. Dai colloqui intercorsi presso i pubblici uffici dell'ispettorato edilizio del Municipio VI e dell'ufficio condono, per la verifica della conformità edilizia sarà presa in considerazione la pianta catastale allegata al condono edilizio.

Le difformità rinvenute sui luoghi rispetto all'ultimo titolo edilizio (concessione n.92010 del 17/02/1998) sono le seguenti:

- 1-Diversa superficie calpestabile. Nello stato di fatto il locale ha una superficie calpestabile (senza considerare l'area soppalcata) di 44,27 mq, quindi sarebbero 6,12 mq in più rispetto alla metratura concessa
- 2-Il muro di separazione tra l'unità immobiliare prospiciente risulta traslato
- 3-Diversa destinazione d'uso
- 4-Piano soppalcato
- 5-Diversa distribuzione interna
- 6-Diversa conformazione del muro perimetrale confinante sulla strada

Dai colloqui intercorsi presso i pubblici uffici dell'ispettorato edilizio del Municipio VI è emerso salvo ulteriori disposizioni che le superfici calpestabili devono essere coerenti con le metrature concesse dal condono edilizio.

Pertanto è necessario:

- Traslare il muro che confina con l'altro vano di circa 50 cm
- Ridurre lo spazio per riportare coerenza tra la metratura effettiva e quella concessa
- demolire il soppalco
- effettuare una SCIA in sanatoria con tutti gli adempimenti del caso salvo altri per regolarizzare le difformità in prospetto

Le opere di demolizione e ricostruzione per il ripristino dei luoghi, le variazioni distributive interne, le variazioni per le opere esterne consentite possono essere sanate previo deposito di SCIA di ripristino e di SCIA in sanatoria, salvo diversa indicazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

È stato richiesto al ***** che non lo ha fornito.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si suggerisce la formazione di n. 2 lotti: lotto 1 (bene n. 1 e bene n. 2); lotto 2 (bene n. 3), così composti:

LOTTO 1:

La scrivente, in considerazione del fatto che i beni 1 (Foglio 1034, Particella 537, subalterno 501) e 2 (Foglio 1034, Particella 537, subalterno 502) sono materialmente uniti reputa opportuno considerarli quale unico lotto.

Immobile sito in Roma - via della Fontana del Finocchio 33, in condominio, costituito da: locale al piano terra, con apertura autonoma su strada, di superficie convenzionale di 45mq in Catasto Fabbricati Foglio 1034, Particella 537, Subalterno 501, Consistenza 35 mq.

E locale adiacente a piano terra di superficie convenzionale di 41mq con apertura autonoma su strada, in Catasto Fabbricati al Foglio 1034, Particella 537, Subalterno 502, Consistenza 33 mq, Piano T.

Entrambi hanno due ampie serrande su strada e sono costituiti rispettivamente due vani (bene 1) e tre vani di cui due accessori (bene 2). L'immobile sub 502 risulta attualmente unito anche ad un'altra unità immobiliare confinante.

Nei pressi della zona di Borgata Finocchio vi sono i principali servizi. Il trasporto pubblico è assicurato dalle vicine fermate della metro C Bolognetta e Finocchio (entrambe a 12 minuti a piedi).

Valore di stima del lotto 1(valore del bene n.1+ bene n.2): **€51.633,00.**

Bene n.1 - Magazzino posto al piano di terra di 45 mq catastali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 537, Sub. 501, Categoria C1, da rettificare.

Valore di stima del bene 1: **€ 27.149,00**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. L'immobile pignorato è valutato nella consistenza e destinazione d'uso legittimate dal titolo edilizio. Svolta un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume il valore unitario di **€/mq 927,25**. Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona. Il taglio dell'immobile, l'affaccio, costituiscono elementi di appetibilità. La vetustà, l'assenza di certificazioni impiantistiche e la bassa classe energetica, sono elementi di riduzione del valore immobiliare.

Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a € 793,80/mq. Pertanto, si avrà: **€ 793,82/mq x mq 45 = €35.722,30.**

La stima è confermata da quanto direttamente riferito al sottoscritto da agenti immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi e dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili. A questa somma occorre sottrarre il costo per la regolarizzazione edilizia/catastale, calcolato forfettariamente applicando una percentuale di riduzione sul valore di stima pari al 20%, salvo variazioni. Si avrà dunque: € (35.722,30x 0,80) = €28.577,84.

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato finale si applica una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 5%. Pertanto: €28.577,84x 0,95 = €27.148,94 arrotondabili a **€27.149,00.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Magazzino Roma (RM) - via Della Fontana del Finocchio 33, piano T	45 m ²	603 €/m ²	100,00%	€27.149,00
--	-------------------	----------------------	---------	------------

Bene n. 2 - Immobile per attività Industriale-artigianale posto al piano di terra di 41 mq catastali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 537, Sub. 502, Categoria C1, da rettificare. Valore di stima del bene: **€24.483,69**.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. L'immobile pignorato è valutato nella consistenza e destinazione d'uso legittimate dal titolo edilizio. Svolta un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, consultati i valori immobiliari dichiarati nel sito OMI, si assume il valore unitario di **€ 1.034,44/mq**. Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona. Il taglio dell'immobile, l'affaccio, costituiscono elementi di appetibilità. La vetustà, l'assenza di certificazioni impiantistiche e la bassa classe energetica, sono elementi di riduzione del valore immobiliare.

Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a € 838,12/mq. Pertanto, si avrà: **€ 838,12/mq x 41,00mq = € 34.363,07**.

Il valore unitario stimato è lievemente superiore alle quotazioni consultabili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che suddivide il territorio in microzone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio economiche simili. L'OMI prende in considerazione i prezzi di vendita effettivamente dichiarati negli atti di compravendita. Il primo semestre 2022 per la zona in discussione, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di laboratori da 550,00 a 800,00 €/mq. La stima è confermata da quanto direttamente riferito al sottoscritto da agenti immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi e dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili. A questa somma occorre sottrarre il costo per la regolarizzazione edilizia/catastale, calcolato forfettariamente applicando una percentuale di riduzione sul valore di stima pari al 25%, salvo variazioni. Si avrà dunque: $€(34.363,07 \times 0,75) = €25.772,3$.

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato finale si applica una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 5%. Pertanto: $€25.772,3 \times 0,95 = €24.483,69$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Roma (RM) - via Della Fontana del Finocchio 33, piano T	41,00 m ²	597,16 €/m ²	100,00%	€24.483,69

Il valore del lotto è determinato dalla sommatoria della stima del bene 1+ bene 2:

$€27.149,00 + €24.483,69 = €51.632,68$ arrotondabili a **€51.633,00**

LOTTO 2:

Bene n.3 – Immobile per attività industriale-artigianale sito in Roma, via della Fontana del Finocchio 33, in Catasto Fabbricati, Fg. 1034, Part. 537, Sub. 2, 46mq catastali, Interno B, Piano T; Categoria C1, da rettificare. L'unità è costituita da un ampio ambiente, un bagno, un piano soppalcato sovrastante di altezza utile 1.90 m. L'accesso avviene tramite una ampia serranda su strada (via della Fontana del Finocchio). Nei pressi della zona di Borgata Finocchio vi sono i principali servizi. Il trasporto pubblico è assicurato dalle vicine fermate della metro C Bolognetta e Finocchio (entrambe a 12 minuti a piedi).
 Valore di stima del bene: **€18.313,00.**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. L'immobile pignorato è valutato nella consistenza e destinazione d'uso legittimate dal titolo edilizio. Svolta un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, consultati i valori immobiliari dichiarati nel sito OMI, si assume il valore unitario di **€ 1034,44/mq**. Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona. Il taglio dell'immobile, l'affaccio su strada, costituiscono elementi di appetibilità. La vetustà, l'assenza di certificazioni impiantistiche e la bassa classe energetica, sono elementi di riduzione del valore immobiliare.

Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a € 838,12/mq. Pertanto, si avrà: **€838,12/mq x 46mq = €38.553,69.**

Il valore unitario stimato è lievemente superiore alle quotazioni consultabili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Il primo semestre 2022 per la zona in discussione, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di laboratori da 550,00 a 800,00 €/mq. La stima è confermata da quanto direttamente riferito al sottoscritto da agenti immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi e dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili. A questa somma occorre sottrarre il costo per la regolarizzazione edilizia/catastale, calcolato forfettariamente applicando una percentuale di riduzione sul valore di stima pari a 50% salvo variazioni. Si avrà dunque: € (38.553,69x 0,50) =€ 19.276,84.

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato finale si applica una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 5%. Pertanto: €19.276,84x0,95 = **€18.313,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale m ²	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 2 (Bene N° 3) - Laboratorio artigianale Roma (RM) - via Della Fontana del Finocchio 33, interno B, piano T	46,00	398,10 €/m ²	€ 18.313,00	100,00%	€ 18.313,00

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 12/2/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Fiume Garelli Marzia

ELENCO ALLEGATI:

1. Visure e schede catastali (allegati separati a seconda dei subalterni)
2. Foto degli immobili pignorati (allegati separati a seconda dei subalterni)
3. Piante redatte dall'esperto (allegati separati a seconda dei subalterni)
4. Ultimo titolo di trasferimento del 1998, notaio Francesca Costa, rep. 2029, racc. 664
5. Oneri condominiali e altro
6. Condono edilizio (allegati separati a seconda dei subalterni)
7. Risposta all'accesso agli atti del Municipio VI
8. Certificati anagrafici degli esecutati
9. Ispezioni ipotecarie per immobili del 9.2.2023 -10.2.2023
10. Ispezioni ipotecarie per soggetto del 9.2.2023
11. Modulo verifica iniziale esperto
12. Perizia privacy