

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.IV.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappiello Carla, nell'Esecuzione Immobiliare 971/2022 del R.G.E.

promossa da

**S.r.l.**

*Codice fiscale:* \*\*\*\*\*

Contro

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

---

<b>Incarico</b>	<b>3</b>
<b>Premessa</b>	<b>3</b>
<b>Bene N° 1</b> – immobile sito in roma in l.go della croce del sud civ. 16	3
<b>Lotto 1</b>	<b>4</b>
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
<b>Stima / Formazione lotti</b>	<b>9</b>
<b>Riepilogo bando d'asta</b>	<b>11</b>
<b>Lotto 1</b>	11
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 971/2022 del R.G.E.</b>	<b>12</b>
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 36.000,00</b>	12



## INCARICO

---

Con Ordinanza del 5.5.2023, la sottoscritta Ing. Cappiello Carla, con studio in Via Colleferro, 5 - 00189 - Roma (RM), email carla.cappiello@gmail.com, PEC cappiello.c@pec.ording.roma.it, Tel. 06 30 360 185, Fax 06 23 32 07 688, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24.5.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** – Piena proprietà dell' immobile sito in Roma, Largo della Croce del Sud, piano T, censito al catasto fabbricati al foglio 1127, particella 5, sub. 502, Cat. C1, classe 10, consistenza 103 mq, rendita € 3.367,25

### **BENE N° 1 – IMMOBILE SITO IN ROMA IN L.GO DELLA CROCE DEL SUD CIV. 16**

---

Si tratta di compendio immobiliare sito in Roma in Via della Croce del Sud civ. 16 costituito da n. 2 corpi di fabbrica con relativa area di pertinenza. Il compendio è realizzato a ridosso del circolo \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*di Via di Mezzocammino, 194, nel quartiere di Roma Sud denominato – loc. Tre Pini/Villaggio Azzurro.

Attualmente il compendio è utilizzato dal circolo sportivo ed è in diretta comunicazione con quest'ultimo.

Il compendio ha un accesso indipendente, carrabile e pedonale, da l.go della Croce del Sud civ. 16 in angolo con la Via Peppino de Filippo.



## LOTTO 1

---

Il lotto n. 1 è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** – Piena proprietà dell'immobile sito in Roma, Largo della Croce del Sud, piano T, censito al catasto fabbricati al foglio 1127, particella 5, sub. 502, Cat. C1, classe 10, consistenza 103 mq, rendita € 3.367,25

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Risulta depositato in atti il certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567 C.P.C dal Notaio Giulia Barbagallo in data 22.9.2022.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- per la quota di 1/1;  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*;

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti :

- per la quota di 1/1;  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*;

### CONFINI

---

L'intero compendio confina con il circolo di tennis \*\*\*\*\* , L.go della Croce del Sud, Via Peppino de Filippo, Vicolo di Mezzocammino, s.a.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Lorda
Locale Commerciale D)	73,70
Palestra C)	81,70
Area del lotto su cui insistono i fabbricati	750



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20.12.1990 al 9.6.1999	Srl Sede in ROMA (RM) (1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1127 part. 5 z.c. 6
Dal 9.6.1999 al 27.10.2015 (decesso di Mazza Francesco)	,, , nato a , , , , , il , , , , , (1/1 usufrutto) c.f.: , , , , , , , , , , , , nata a , , , , , il , , , , , (1/1 nuda proprietà) c.f.: *****	<b>Fino</b> al 21.12.2006 Fg. 1127 part. 5 z.c. 6 <b>Dal</b> 21.12.2006 Fg. 1127 part. 5 sub 502, z.c. 6, cat. C1, cl 10, consistenza mq 81, rendita € 2.648,03
Dal 27.10.2015	, , , , , nata a , , , , , il , , , , , (1/1 intera proprietà) c.f.: , , , , , , ,	<b>Fino</b> al 19.12.2017 Fg. 1127 part. 5 sub 502, z.c. 6, cat. C1, cl 10, consistenza mq 81, , rendita € 2.648,03 <b>Dal</b> 19.12.2017 Fg. 1127 part. 5 sub 502, z.c. 6, cat. C1, cl 10, consistenza mq 103, superficie catastale 275 mq rendita € 3.367,25

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1127	5	502	6	C1	10	103 mq	275 mq	€ 3.367,25	T

### Corrispondenza catastale

I dati catastali identificativi dell'immobile corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento (all n. 1).

Si segnala che l'immobile risulta ancora catastalmente intestato a \*\*\*\*\*, per la quota dell'intera nuda proprietà ed a \*\*\*\*\*, per la quota dell'intero usufrutto, in regime di separazione dei beni.

La planimetria catastale non corrisponde all'attuale stato dei luoghi per diversa configurazione degli spazi interni e per diversa volumetria. In corrispondenza dello spigolo NO del terreno di pertinenza dei corpi di fabbrica è posta la comunicazione con il circolo sportivo \*\*\*\*\* e sono sottratti all'area di pertinenza dei corpi fabbrica C) e D) pignorati circa 3 mq (all. n. 2).

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare pignorato trova accesso da largo Croce del Sud civ. 16 ed è costituito da due corpi di fabbrica con annessa area scoperta di pertinenza (all. n. 2). Il corpo di fabbrica individuato a pag. 3 dalla lettera C, al piano terreno si compone di un unico locale adibito a palestra. A ridosso del



fabbricato è stato realizzato in ampliamento un corpo in muratura che ospita i servizi igienici ed un locale tecnico a servizio del circolo sportivo. Il piano seminterrato è invece adibito a magazzino. Lungo il corpo di fabbrica (lato campi da tennis) sono stati realizzati dei manufatti in muratura che ospitano gli impianti di servizio del circolo sportivo e sono anche utilizzati per riporre l'attrezzatura sportiva. L'immobile è in discrete

Il corpo di fabbrica individuato a pag. 3 dalla lettera D) si compone di due grandi ambienti ed un servizio igienico. L'immobile è in buone condizioni di manutenzione con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica e rivestimenti in maioliche delle pareti del servizio igienico, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio muniti di grate in ferro. L'immobile è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico.

Ai corpi di fabbrica è annessa un'area esterna di circa 650 mq.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare è attualmente occupato dalla Società sportiva dilettantistica a r.l. \*\*\*\*\* con sede in Roma in \*\*\*\*\* in forza del contratto di locazione del 20.5.2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Roma 7 - Acilia - in data 5.6.2020 al prot. n. 20060518302932251 - 000001 (all. n. 3).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16.6.1999	***** ,,,,,, nato a ,,,,, il ,,,,,, (1/1 usufrutto) c.f.: ,,,,,, ,,,,, nata a ,,,,,, il ,,,,, (1/1 nuda proprietà) c.f.: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Luigi D'Alessandro	16.6.1999	7002	2599
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR. II Roma 1	16.6.1999	48050	29538

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Uff. Giud. Unep. Di Tempio Pausania (OT) rep. 837 del 1.8.2022  
Trascritto presso la CC. RR. II. di Roma 1 il 19.9.2022  
Reg. gen. 120420, reg. part. 84931  
**A favore di:** \*\*\*\*\* Srl con sede in \*\*\*\*\*  
c.f. \*\*\*\*\*  
**Contro:** \*\*\*\*\*  
nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
c.f.: \*\*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si riporta di seguito quanto è emerso da indagine svolta presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma circa la destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile pignorato (all. n. 4).

### Piano regolatore

La visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma (all. n. 4) ha individuato l'immobile come segue:

Sistema insediativo: Città consolidata;

Tessuto: T3 -Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (NTA del PRG di Roma Capitale: art. 44, art. 45 e art. 48).

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 - "fascia di rispetto del Fosso di Spinaceto" (R.D. 17/2/1910), come dichiarato dal Comune di Roma in sede di accertamento.

### Carta per la qualità:

Il fabbricato non è ricompreso nella Carta per la Qualità.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Al fine di verificare la regolarità edilizia dei due corpi di fabbrica ricompresi nel subalterno 502 della particella 5 del foglio 1127, la sottoscritta ha compiuto numerose ricerche presso gli Uffici di Roma Capitale.

Ne è emersa una situazione documentale caotica e comunque molto confusa che di seguito viene riassunta per quanto di interesse.

- Il circolo sportivo (di maggior consistenza rispetto a quanto pignorato) venne realizzato con licenza edilizia n. 2891/c/78. non rinvenibile alla ricerca sulla piattaforma SIPRE (archivi digitali del Comune di Roma). Il documento (all. n. 5), ma non il progetto comunque richiesto<sup>1</sup>, è stato rinvenuto in altro fascicolo riguardante le costruzioni realizzate nel lotto limitrofo.
- È stata presa visione del progetto 2110/2007 di cui al permesso di costruire 884 del 15.10.2008 che inserisce i corpi di fabbrica C) e D) di interesse come preesistenze, il primo per una consistenza di circa 65 mq (palestra) ed il secondo per una consistenza di circa 48 mq (all. n. 6)
- La sottoscritta ha inoltrato presso l'UCE di Roma istanza di rilascio copia di tutta la documentazione relativa alla domanda di sanatoria prot. 14988 del 30.6.86 presentata dalla \*\*\*\*\* S.C.. In esito alla detta istanza l'UCE ha trasmesso la sola documentazione risultata disponibile ed in particolare il mod. di domanda di sanatoria e la ricevuta di versamento dell'oblazione autodeterminata di L. 1.830.027 in tipologia 1 (Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici). Dalle informazioni deducibili dall'esame della domanda e della documentazione fornita dall'Amministrazione, si evince che la sanatoria si riferisce ad un immobile sito in Roma in Via di Mezzocammino 194 per il quale si accedeva al condono per regolarizzare una superficie complessiva di 287,74 mq di opere non destinate alla residenza ma all'attività sportiva (mod. D) realizzate in difformità alla licenza (all. n. 7).

---

<sup>1</sup> Ancora non reso disponibile alla visura



Tuttavia, in assenza di riferimenti progettuali e maggiori informazioni non è possibile individuare esattamente l'oggetto dell'abuso di cui alla detta domanda (all. n. 7).

- La sottoscritta ha inoltrato presso l'UCE di Roma istanza di rilascio copia di tutta la documentazione relativa alla domanda di sanatoria prot. 257206 del 29.12.1986. Nel fascicolo reso disponibile dall'Amministrazione non si rinviene il progetto di cui alla citata sanatoria e dai documenti esaminati non sembra che la detta istanza si riferisca ai corpi di fabbrica oggetto di pignoramento (all. n. 8).
- La sottoscritta ha inoltrato presso l'UCE di Roma istanza di rilascio copia di tutta la documentazione relativa alla domanda di sanatoria prot. 557335 del 10.12.2004. Dalla documentazione fornita dall'UCE, quand'anche mancante di progetto ed accatastamento, ed in particolare dalla documentazione fotografica e dal dato di consistenza è possibile affermare che la domanda di sanatoria si riferisca con ogni probabilità alla costruzione identificata nella planimetria di pag. 3 come corpo D). Risulta pagata solo parte della oblazione autodeterminata (€ 2830,00 su 3200). Non risulta rilasciata la concessione edilizia e, da quanto si può apprendere dalla comunicazione di avvio del procedimento di Disciplina edilizia prot. n. 39744 del 21.6.2023, la domanda di sanatoria è stata dichiarata improcedibile (all. n. 9 e n. 10).
- Nel corso delle operazioni peritali, la sottoscritta ha appreso che il Comune di Roma ha avviato il procedimento di disciplina edilizia per opere realizzate in Vicolo di Mezzocammino n. 29 (altro ingresso del circolo a carico di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Società Sportiva Dilettantistica a.r.l. e ignoti - rif. Mod. B prot. CN 2994 del 10.1.2023, "L.R. 15/2008 che determinerà l'ingiunzione alla rimozione o demolizione degli interventi realizzati" (all. n. 10). Con riferimento ai beni pignorati, nella comunicazione si legge che sono stati accertati interventi consistenti in:
  - "Realizzazione di un manufatto in muratura con copertura a falda unica, avente dimensioni m. 13,70 x 4,50 circa (mq 62 circa) e altezza variabile da m. 2,60 a 2,95 circa (censito catastalmente in data 21/12/2006 prot.n. RM 1048011 con l'attribuzione del sub. 502) e costituito da un unico ambiente adibito a palestra/sa/a fitness"; (corpo C) di pagina 3);
  - "realizzazione, in adiacenza al container sopra descritto, di un manufatto in muratura di dimensioni m. 10,80 x 3,70 circa (mq 40 circa) e altezza variabile da m. 2,25 a 2,75 circa (censito catastalmente in data 21/12/2006 prot. n. RM 1048011 con l'attribuzione del sub. 502), adibito a sala fitness con ufficio e bagno e copertura a falda unica. Per tale manufatto risulta agli atti una domanda di condono edilizio prot. 186610/2004 per "modifica della destinazione d'uso da magazzino a commerciale di un manufatto di mq 40 circa precedentemente annesso all'attività sportiva", per la quale l'Ufficio Condono ha comunicato un preavviso d'improcedibilità" (atto non rilasciato dall'UCE);
  - "In adiacenza all'edificio" C) di pag. 3 "lato ovest, realizzazione di un manufatto in muratura di forma irregolare avente superficie mq 19,7 circa e altezza variabile da m. 2,20 a 2,40 circa in cui sono presenti un locale bagno ed un locale tecnico per gli impianti";
  - "In adiacenza all'edificio" C) di pag. 3 "lato nord, realizzazione di un manufatto in muratura di forma irregolare avente superficie mq 8,5 circa e altezza variabile da m. 1,60 a 1,80 circa adibito a vano ripostiglio per l'attrezzatura sportiva";
  - "su Largo della Croce del Sud e via Peppino De Filippo n. 16, realizzazione di un cancello pedonale in ferro di dimensioni m. 1,00 per un'altezza 2,20 circa e di un cancello carrabile a due ante di dimensioni m. 3,30 x altezza 2,10 circa";
  - "su Via Peppino De Filippo altezza civ. 14 apertura, sulla preesistente recinzione di confine del circolo sportivo, di un cancello pedonale in ferro di dimensioni m. 1,10 x altezza 2,00 circa";
  - "Modifica del prospetto del manufatto in muratura seminterrato (foglio 1127 p.lla 5 sub 502), posto in aderenza sul lato ovest al manufatto di cui al punto C), mediante apertura di un vano finestra sul muro lato nord".

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, ad avviso della scrivente, i corpi di fabbrica C) e D) che insistono oggetto di pignoramento non sono legittimi sotto il profilo edilizio e pertanto non immettibili sul libero mercato.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto circa le numerose irregolarità dei due corpi di fabbrica C) e D) che, ad avviso di chi scrive, i beni non sono suscettibili di sanatoria perché costituiscono di fatto volumi realizzati in assenza di titolo edilizio. Pertanto, la sottoscritta ha stimato il bene pignorato ipotizzando che l'area di circa 750 mq sia sfruttabile come area di parcheggio a raso. In tale ipotesi considerati i dislivelli esistenti, è possibile ipotizzare che la suddetta area possa ospitare circa 16 posti auto scoperti, ciascuno della superficie di circa 12,5 mq (5 m x 2,5 m), corrispondente ad una superficie complessiva destinata al parcheggio di circa 200.

Pertanto, in tale ipotesi, al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, intendendo tale valore come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene analogo a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità, con riferimento ai prezzi per posti auto scoperti.

In particolare, per quanto riguarda l'individuazione del prezzo unitario di mercato quest'ultimo è stato assunto pari alla media tra i valori medi per immobili in normale stato di manutenzione forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, organismi questi ultimi che raccolgono numerosi operatori del settore Immobiliare, ed i prezzi medi di mercato rilevati da indagine diretta, questi ultimi scontati del 5% per tener conto del margine di trattabilità del prezzo dell'immobile offerto sul mercato (all. n. 11 e n. 12).

OMI	Borsino immobiliare	Indagine diretta	Media
425,00 €	420,00 €	420,00 €	421,00 €

Il valore unitario è stato ridotto di circa il 40% per tener conto della necessità di effettuare le opere di sistemazione dell'area che dovrà ospitare gli ipotizzati posti auto, pervenendo ad un valore unitario di € 252,60

Il valore sopra determinato è stato ridotto di un ulteriore 5%, per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi, ottenendo un valore finale unitario di stima pari a circa € 240,00 al mq.

Pertanto, applicando il valore unitario sopra determinato alla superficie commerciale in precedenza indicata si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà del bene immobile pari a circa € 48.000,00 (240,00 € x 200 mq)

Infine, come precedentemente esposto, poiché il bene immobile è attualmente locato con contratto in scadenza al 30.5.2029, l'importo stimato è stato ridotto del 25%, pervenendo ad un valore del bene di circa € 36.000,00 che si assume quale più probabile prezzo di mercato del bene pignorato.

**Valore finale di stima: € 36.000,00**



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, 11 febbraio 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cappiello Carla

**ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Visura storica catastale;
  - 2) Planimetria catastale;
  - 3) Contratto di locazione;
  - 4) Stralcio di PRG;
  - 5) Licenza edilizia 2891/1978;
  - 6) progetto 2110\_2007 con conc 884\_2008;
  - 7) domanda sanatoria 140988\_86;
  - 8) domanda sanatoria 257206\_86;
  - 9) domanda sanatoria 557335\_04;
  - 10) Avvio Proc Disc Edilizia;
  - 11) Quotazioni OMI;
  - 12) Quotazioni Borsino Immobiliare.
- Elaborato fotografico



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

#### **Bene N° 1 –**

compendio immobiliare sito in Roma in Via della Croce del Sud civ. 16 costituito da n. 2 corpi di fabbrica con relativa area di pertinenza. Il compendio è realizzato a ridosso del circolo SSD \*\*\*\*\* di Via di Mezzocammino, 194, nel quartiere di Roma Sud denominato – loc. Tre Pini/Villaggio Azzurro. Attualmente il compendio è utilizzato dal circolo sportivo ed è in diretta comunicazione con quest'ultimo.

Il compendio ha un accesso indipendente, carrabile e pedonale, da l.go della Croce del Sud civ. 16 in angolo con la Via Peppino de Filippo.

L'intero compendio confina con il circolo \*\*\*\*\* , L.go della Croce del Sud, Via Peppino de Filippo, Vicolo di Mezzocammino, s.a.. NCEU foglio 1127 particella 5 sub 502.

Stato dell'immobile: locato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/1.

**Prezzo base d'asta: € 36.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 971/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - complesso immobiliare in categoria C1</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Croce del Sud civ. 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compensi immobiliare costituito da due corpi di fabbrica e terreno di pertinenza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1127 part 5, sub. 502 , Cat. C1	<b>Superficie</b>	Corpo C) 81,70 mq Corpo D) 73,70 mq Area del lotto 750 mq
<b>Stato conservativo:</b>	discreto		
<b>Descrizione:</b>	<p>compendio immobiliare sito in Roma in Via della Croce del Sud civ. 16 costituito da n. 2 corpi di fabbrica con relativa area di pertinenza. Il compendio è realizzato a ridosso del circolo ***** di Via di Mezzocammino, 194, nel quartiere di Roma Sud denominato - loc. Tre Pini/Villaggio Azzurro.</p> <p>Attualmente il compendio è utilizzato dal circolo sportivo ed è in diretta comunicazione con quest'ultimo.</p> <p>Il compendio ha un accesso indipendente, carrabile e pedonale, da l.go della Croce del Sud civ. 16 in angolo con la Via Peppino de Filippo.</p> <p>L'intero compendio confina con il circolo ***** , L.go della Croce del Sud, Via Peppino de Filippo, Vicolo di Mezzocammino, s.a.. NCEU foglio 1127 particella 5 sub 502.</p> <p>Stato dell'immobile: locato</p>		

