
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Autore Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14



INCARICO

In data 21/03/2022, il sottoscritto Arch. Autore Giuseppe, con studio in Via Carlo Denina, 48 - 00179 - Roma (RM), email g.autore@awn.it;g.autore@archiworld.it, PEC g.autore@pec.archrm.it, Tel. 06 78 53 777, Fax 06 78 53 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2022 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 Antonio Serra 87A, interno 87A, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile con destinazione d'uso commerciale in categoria catastale C/1 (Negozzi e Botteghe) e' ubicato in Via Antonio Serra n. 87A al piano terra ed attualmente identificato a livello condominiale come interno 87A. Il negozio e' costituito da un ambiente principale anteriore (circa 34,45 mq), un guardaroba che si apre sull'ambiente principale (circa 1,15 mq), un magazzino che si apre sempre sull'ambiente principale (circa 5,20 mq), una zona retrostante (circa 4,65 mq), un guardaroba nella zona posteriore (circa 1,25 mq), bagno (circa 2,50 mq) con antibagno (circa 2,30mq).

Il tutto come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (All. 1 - Documentazione fotografica) e nello schema dello stato dei luoghi allegato (All.2 - Schema dello stato dei luoghi). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile e pertanto l'immobile sara' venduto a corpo e non a misura. Il negozio fa parte del condominio di Via Bartolomeo Gosio n. 115 (gia' 117).

Attualmente nel negozio e' presente un'attivita' di "Parrucchiere", per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Stato di occupazione".

Sono state riscontrate delle difformita' tra lo stato attuale dei luoghi (All. 2), la planimetria catastale (All. 3 Planimetria catastale del 27 aprile 1965) e la variante di progetto approvata (All. 10 - Stralcio progetto di variante 18921 del 1963); per maggiori dettagli si rimanda ai paragrafi "Dati catastali" e "Regolarita' edilizia".

Via Antonio Serra e' una strada a senso unico di marcia, interna al quartiere "XVIII - Tor di Quinto" (Q. XVIII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio XV(ex XX) di Roma Capitale, in zona "Collina Fleming". Si allega l'estratto di mappa catastale del foglio 242 del Comune di Roma - P.lla 160 (All.4 - Estratto di Mappa catastale Foglio 242 - P.lla 160).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Serra 87A, interno 87A, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti risulta presente la relazione notarile del 21 aprile 2021 a firma del Dott. Nicola Laurora, Notaio in Roma; depositata in cancelleria il 26 aprile 2021.

Il pignoramento risulta trascritto alla Conservatoria di Roma 1, formalita' R.P. 30701 in data 8 aprile 2021, con "Duplo" depositato in cancelleria il 26 aprile 2021. Come gia' riferito dal Custode della procedura esecutiva, nella relazione iniziale in atti, nella nota di trascrizione del pignoramento non viene riportato l'indirizzo, sono solamente indicati i dati catastali. L'atto di pignoramento riporta correttamente l'indirizzo dell'immobile staggito, indicato come Via Antonio Serra 87/A.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di provenienza del 2004 (All. 5 - Atto Notaio Antonio Manzi del 19 gennaio 2004) la Sig.ra **** Omissis **** dichiarava di essere nubile; circostanza verificata e confermata dal custode della procedura esecutiva nella relazione iniziale in atti.

CONFINI

L'immobile staggito confina con: Via Antonio Serra, negozio n.2 e locale per riunioni condominiali, salvo altri. I confini sono stati desunti dall'atto di provenienza allegato (All. 5).

Nella planimetria catastale dell'immobile staggito (All. 3) viene indicata la posizione del negozio n. 2, negozio che corrisponde all'immobile ubicato in Via Antonio Serra 87.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	51,50 mq	59,50 mq	1	59,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				59,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,50 mq		



Le superfici sopra riportate rappresentano le aree di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile. La misura della superficie lorda sopra riportata e' stata valutata incrementando la superficie netta di 8,00 mq, pari ad un incremento di circa il 15%. Per quanto sopra l'immobile sara' venduto a corpo e non a misura, nella sua consistenza attuale; si ritiene pertanto opportuno effettuare un sopralluogo nel negozio prima di partecipare all'asta, per valutarne direttamente la consistenza, le finiture e le caratteristiche.

L'altezza del locale nell'ambiente principale e' pari a circa 2,75 m e circa 3,00 m nella parte centrale (ambiente principale), nel magazzino e nella zona antistante (ambiente principale); detti ambienti risultano controsoffittati con lastre di cartongesso; nella zona retrostante l'altezza da terra e' pari a circa 2,45 m, compreso l'antibagno; anche in questo caso gli ambienti sono controsoffittati (nell'antibagno il controsoffitto e' realizzato con pannelli 60 x 60 cm su struttura metallica per controsoffitti). Nel bagno l'altezza e' pari a circa 3,15 m.

Nello stato ante operam riportato nell'elaborato grafico della DIA consegnata al sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc dall'esecutata (All. 8 - Stralcio DIA del 2004), viene riportata l'altezza di 3.19 m; nella pianta post operam nel bagno e anti-bagno, sempre nell'elaborato grafico della DIA del 2004 (All. 8), viene riportata un'altezza di 3,57 m, presumibilmente per un refuso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 242, Part. 160, Sub. 5, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 50 mq Rendita € 1,01 Piano T
Dal 19/01/2004 al 28/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 242, Part. 160, Sub. 5, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 50 mq Superficie catastale 69 mq Rendita € 1.164,61 Piano T

Dall'impianto meccanografico del 30/6/87 l'immobile risulta avere i seguenti identificativi: Foglio 242, P.lla 160, Sub 5, Zona Censuaria 4, Categoria C/1, Classe 2, consistenza 50 mq, rendita L. 1950, indirizzo Via Antonio Serra Piano T.

Il primo gennaio 1992, a seguito della variazione del quadro tariffario, la rendita passa da 1950 lire (1,01 euro) a 2.255.000 lire (1.164,61 euro).

La situazione degli intestati varia il 19 gennaio 2004 per l'atto di compravendita in favore della Sig.ra **** Omissis ****, rogito del notaio Manzi Antonio Rep. 71116 (All. 5).

In data 9 novembre 2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 69 mq.

Nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile viene indicato come "Via Antonio Serra", non viene riportato il numero civico 87A.



Nello schema sopra riportato sono state inserite le principali variazioni catastali, per ulteriori dettagli si rimanda alla visura storica allegata (All. 6); viene altresì allegato l'estratto di mappa catastale (All. 4).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	242	160	5	4	C1	2	50 mq	69 mq	1164,61 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'immobile staggito (All.3 - Planimetria catastale del 27 aprile 1965), non corrisponde allo stato dei luoghi. In particolare nella planimetria catastale, nel vano anteriore del negozio, è riportata una finestra che non è presente nello stato attuale dei luoghi (All. 2) riscontrato nel corso del sopralluogo del 19 luglio 2022 (All. 7 - Verbale di Sopralluogo). Inoltre nella planimetria catastale sono riportati dei gradini nella parte posteriore del negozio che conduce al bagno; detta zona risulta di consistenza maggiore rispetto a quanto è stato possibile verificare nel corso del sopralluogo e rispetto allo stato ante operam riportato nella DIA del 2004 (All. 8 - Stralcio DIA del 2004), consegnata dalla proprietaria dell'immobile nel corso del sopralluogo; il tutto come si evince dal confronto della planimetria catastale (All. 3) con lo stato ante operam del 2004 (All.8) e con lo schema dello stato attuale dei luoghi (All.2) . Infine non sono riportate le ripartizioni interne indicate nella pratica DIA del 2004 (All. 8), in particolare quella relativa al bagno e antibagno.

La planimetria, dovrà essere aggiornata con costo presumibile stimato al momento in circa 2.000,00 euro dopo aver regolarizzato una serie di difformità edilizie riscontrate nel corso del sopralluogo; per maggiori dettagli si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

PRECISAZIONI

Nell'atto di trasferimento dovrà essere richiamato il regolamento di condominio con verbale del Notaio Colapietro del 19 febbraio 1964 Rep. 42585/20936 trascritto il 5 marzo 1964 alla formalità 14034, modificato in data 29 marzo 1966 con atto sempre del Notaio Colapietro trascritto il 27 aprile 1966 alla formalità 22691, imponendone l'osservanza.

Si allega il regolamento di condominio trasmesso al sottoscritto dall'Amm.re condominiale pro tempore (All. 9 - Regolamento di condominio del 19 febbraio 1994).



La modifica del regolamento edilizio, di cui all'atto del Notaio Colapietro trascritto il 27 aprile 1966 alla formalita' 22691, riguarda l'art. 12 del regolamento del condominio di Via Bartolomeo Gosio 117 (attuale 115), trascritto il 5 marzo 1964 alla formalita' 14034 (All.9), modificato come segue:

E' vietato eseguire senza l'assenso dell'Amministratore opere e lavori che modificano o alterino l'aspetto esterno del fabbricato. L'apposizione di targhe, insegne luminose ed altri mezzi pubblicitari, fuori del caso previsto dall'art. 6 deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministratore. E' comunque vietato apporre sulla facciata del fabbricato prospiciente Via Bartolomeo Gosio insegne luminose ed altri mezzi pubblicitari ad eccezione di targhe riferite a liberi professionisti, sempre che per dimensioni ed estetica non pregiudichino il decoro architettonico della facciata stessa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in ordinarie condizioni di manutenzione come desumibile, per quanto possibile, dalle foto allegate (All.1); come riferito dalla proprietaria dell'immobile, nel 2004 il negozio e' stato oggetto di lavori edili indicati nella DIA (All. 8), documento consegnato dalla stessa debitrice al sottoscritto nel corso del sopralluogo del 22 luglio 2022 (All. 7).

Per gli impianti (elettrico, gas, idrico-sanitario e termico) non sono disponibili le certificazioni di legge.

PARTI COMUNI

Si allega il regolamento di condominio trasmesso al sottoscritto dall'Amm.re di condominio pro tempore (All. 9 - Regolamento di condominio del 19 febbraio 1994).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato al quale appartiene l'immobile staggito si compone di 4 negozi al piano terra (lato Via Antonio Serra) e trentatre appartamenti oltre l'alloggio del portiere, si articola su sei livelli oltre il piano terra su Via Antonio Serra. Come riportato nella relazione di collaudo dello stabile a firma dell'Ing. Antonio Polimeno del 28 giugno 1963, le fondazioni sono realizzate con plinti ad appoggio diretto sul banco di fondazione, collegati con cordoli, la struttura portate in elevazione e' realizzata con pilastri e travi in c.a., i solai sono misti in cemento armato e blocchi di laterizio forato del tipo rinforzato superiormente.

L'immobile staggito ha una sola "vetrina" (vano circa 3.15 x 2,3 m) su Via Antonio Serra identificata con il numero Civico 87A, costituita da serramenti in metallo con lastre di cristallo privi di una serranda esterna; in particolare e' presente una sola porta centrale di tipo scorrevole delle dimensioni di circa 0,9 x 2,0 m e due serramenti fissi (non apribili) laterali. Via Antonio Serra e' una strada a senso unico di marcia, in prossimita' del locale staggito risulta in salita, per entrare nel negozio bisogna superare un gradino con altezza variabile (in prossimita' della porta d'ingresso e' pari a circa 20 cm).

Nel locale bagno e' presente un vano finestra delle dimensioni di circa 115 x 55 cm, nel vano finestra e presente un infisso metallico con una parte fissa larga circa 20 /25 cm ed una apribile "a vasistas "; il locale antibagno presenta un aeratore con presa d'aria direttamente dal locale bagno.

La verifica dell'areazione naturale del locale, anche in funzione del tipo della nuova attivita' commerciale che si aprira' nel negozio, dovrebbe essere oggetto di una puntuale verifica da parte di un tecnico incaricato dal futuro acquirente e in caso di insufficienza, come sembrerebbe in base ai documenti nella disponibilita' del sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc e a quanto e' stato possibile accertare in fase di sopralluogo, potrebbe essere necessario sostituire gli infissi attuali o integrare l'areazione naturale con un impianto di ventilazione



forzata che assicuri un sufficiente ricambio d'aria. Di tale situazione si terra' conto nella stima dell'immobile, per quanto possibile al momento.

Le pareti del locale sono tinteggiate, presentano delle scaffalature in cartongesso come riscontrabile, per quanto possibile, nelle foto allegate (All.1). I soffitti risultano controsoffittati con altezze variabili, nell'antibagno e' presente un controsoffitto con lastre 60 x 60 su struttura metallica, il bagno e' privo di controsoffitto. I pavimenti sono in parquet di laminato, nel bagno e antibagno in ceramica con rivestimento parziale delle pareti sempre in ceramica. Le porte dell'anti bagno e del magazzino sono scorrevoli tipo "Scigno"; i tramezzi dei due guardaroba e del magazzino sono realizzati in cartongesso. Nel bagno e' presente uno scaldabagno elettrico e una caldaia per l'acqua calda sanitaria alimentata a metano, attualmente non utilizzata in quanto e' stato disdetto il contratto di fornitura del gas, come riferito dalla proprietaria dell'immobile nel corso del sopralluogo del 19 luglio 2022.

L'impianto di riscaldamento e' di tipo autonomo, costituito da una pompa di calore con unita' esterna su Via Antonio Serra e diffusore interno a soffitto. Per la pompa di calore non e' disponibile il libretto d'impianto.

Il tutto come desumibile in parte e per quanto possibile dalle foto allegate (All.1)

Non sono disponibili le certificazioni di legge degli impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile e' occupato dalla proprietaria come da verbale di sopralluogo del 19 luglio 2022 (All. 7); alla data del sopralluogo il locale commerciale staggito era adibito a negozio di "parrucchiere" gestito dalla stessa debitrice.

Nel corso del sopralluogo sono stati consegnati al sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc, dalla Sig.ra **** Omissis ****, i seguenti documenti:

- Atto di provenienza (All. 5);
- Stralcio Dia del 2004 (All. 8).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1962 al 08/04/1963	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Colapietro	21/11/1962	40528	19433
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/11/1962		59397
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/1963 al 19/01/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita - rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Colapietro	08/04/1963	71116	27164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/04/1963		21220
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/01/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Manzi	19/01/2004	71116	27164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	24/01/2004		4742
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati sono stati desunti dalla relazione notarile in atti a firma del Dott. Nicola Laurora, Notaio in Roma, in data 21 aprile 2021; depositata in cancelleria il 26 aprile 2021.

L'atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Colapietro del 21/11/1962 rep. 40528 e il successivo atto di rettifica in data 8 aprile 1963 rep. 41189 sempre a rogito Vincenzo Colapietro, sono riferiti all' acquisto del terreno su cui la Societa' **** Omissis **** edifichera' successivamente, a propria cura e spese, l'edificio di cui e' parte l'immobile oggetto di pignoramento. Il tutto come meglio riferito nella relazione del Notaio Nicola Laurora in atti.

Nell'atto di provenienza del 2004 a rogito del notaio Antonio Manzi (All. 5) viene riportato " (gia' **** Omissis ****Societa' per Azioni", trasformata in societa' a responsabilita' limitata giusta delibera dell'assemblea straordinaria dei soci di cui al verbale a rogito del Notaio Antonio BIANCHI di Roma in data 18 dicembre 1980, Rep. n. 1756/544..... trascritto il 5 marzo 1981 al n. 13629 di formalita')". Tale circostanza viene evidenziata anche nella relazione in atti del Notaio Nicola Laurora.

Infine, sempre nell'atto di provenienza del 2004 a rogito del notaio Antonio Manzi (All. 5) viene riportato: "...Il presente trasferimento e' soggetto ad iva, essendo la societa' venditrice quella costruttrice...".



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 Dpr 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01
Iscritto a Roma 1 il 19/04/2010
Reg. gen. 46625 - Reg. part. 110884
Quota: 1/1
Importo: € 68.646,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.323,10
Note: L'Agenzia delle Entrate-Riscossione e' intervenuta nella presente procedura esecutiva allegando due note di iscrizioni ipotecarie, di cui una riferita all'iscrizione ipotecaria sopra indicata.
- **Ipoteca Con. Amministrativa / Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 04/10/2019
Reg. gen. 117120 - Reg. part. 22015
Quota: 1/1
Importo: € 116.023,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 58.011,80
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 08/11/2019
Reg. gen. 132302 - Reg. part. 24875
Quota: 1/1
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.784,32

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 08/04/2021
Reg. gen. 44337 - Reg. part. 30701
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione notarile in atti a firma del Dott. Nicola Laurora, Notaio in Roma, in data 21 aprile 2021; depositata in cancelleria il 26 aprile 2021.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona di piano regolatore "Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densita' abitativa - T1"; Artt. 44, 45 e 46. Da quanto emerso dalla carta tematica «Carta della rete ecologica» non risultano prescrizioni; anche per quanto riguarda la "Carta della qualita'" non risultano prescrizioni.

I dati urbanistici sopra riportati sono stati desunti dal "geoportale" online del Comune di Roma "GeoRoma"; i dati potrebbero essere soggetti ad aggiornamento e validazione, gli stessi hanno carattere ricognitivo ed in nessun caso il contenuto informativo costituisce riferimento valido per la disciplina urbanistica e sovraordinata.

Quanto sopra riportato sono delle note che indicano l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di riscontri presso il Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma, archivio progetti, l'immobile in Via Bartolomeo Gosio n. 115 (gia' 117), fabbricato al quale appartiene l'immobile staggito risulta edificato in base al progetto 19131 del 1962 e successiva variante n. 18921/63 (All. 10 - Stralcio progetto di variante 18921 del 1963) a cui segue la licenza edilizia 563/B in data 11 settembre 1963 (All.11 - Licenza edilizia 563B del 1963). Il 12 ottobre 1965 il Comune di Roma rilascia la licenza di Abitabilita' n. 1257 (All. 12 - Licenza di Abitabilita' n 1257 del 1965) relativa al fabbricato in Via Bartolomeo Gosio n. 115 (gia' 117)

L'immobile e' stato oggetto di lavori edilizi nel 2004, la proprietaria ha fornito la documentazione della DIA presentata presso il Municipio XX (attuale Municipio XV) con prot.25246 del 22 giugno 2004 (All. 8) a firma del tecnico incaricato Geom. Luca Clementi. E' stata richiesta al Municipio XV la copia completa della pratica DIA del 2004, la stessa risulta presentata e registrata nell'archivio informatico del Municipio XV al protocollo prot.25246 del 22 giugno 2004, ma il fascicolo cartaceo al momento della ricerca risultava non reperibile. Non e' stato possibile accertare se e' stato presentato il certificato di fine dei lavori (documento obbligatorio), e comunque di certo non risulta aggiornata la planimetria catastale.

Il progetto di variante autorizzato (All. 9) risulta parzialmente difforme dallo stato ante operam riportato nella DIA del 2004, stato ante operam che di massima corrisponde allo schema dello stato dei luoghi (All. 2) registrato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo del 19 luglio 2022 (All. 7). In particolare nello stato ante operam della DIA del 2004 (All. 8) non e' presente la finestra dell'ambiente principale riportata nel progetto di variante; inoltre la parte posteriore del negozio che conduce al servizio igienico, nel progetto di variante (All.9)



risulta avere una consistenza minore rispetto lo stato ante operam del 2004 (All. 8). Risulterebbe uno scambio di superfici tra i due negozi confinanti (Negozio in Via Antonio Serra 87 A e Negozio in Via Antonio Serra 87), ridefinizione del confine interno tra i due negozi avvenuto, senza aumento di superficie complessiva (frazionamento e accorpamento).

La planimetria catastale d'impianto del 24 aprile 1965 (All. 3), presenta una maggiore consistenza dell'immobile staggito rispetto al progetto originario di variante (All. 10); anche rispetto lo stato ante operam riportato nella DIA del 2004 (All.8) la planimetria catastale (All.3) ha una maggiore consistenza (la pianta ante operam rientra nella maggior sagoma della planimetria catastale). A tale riguardo si precisa che nella compravendita del bene pignorato, nel rogito del Notaio Antonio Manzi del 19 gennaio 2004 rep. 71116 (All. 5) vengono riportati i seguenti identificativi catastali F. 242 del Comune di Roma, P.la 160, sub 5, anche se non citata nell'atto, corrispondono alla planimetria catastale d'impianto. Comunque l'acquisizione e il possesso dell'immobile in capo alla debitrice si configura come ultraventennale.

La proprietaria dell'immobile ha riferito, nel corso del sopralluogo, che dalla data di acquisto del negozio, avvenuta nel 2004, la consistenza dell'immobile non e' variata e corrisponde a quella riportata nello stato ante operam della Dia del 2004 (All.8). Si precisa pertanto che l'immobile staggito viene posto in vendita nella sua consistenza attuale.

Si premette che si rendono necessari ulteriori accertamenti presso il Municipio XV volti effettuare nuove ricerche in merito alla DIA del 2004, recuperando se possibile il fascicolo completo della pratica edilizia prot.25246 del 22 giugno 2004, al momento non reperibile

Per quanto riguarda la finestra non piu' presente nel vano principale del negozio, la stessa dovra' essere oggetto di sanatoria con pratica da presentare presso gli uffici tecnici comunali competenti per territorio. Il variato confine tra i due negozi in Via Antonio Serra 87 A e Negozio in Via Antonio Serra 87 dovra' essere oggetto di specifici accertamenti da estendere anche al negozio confinante in Via Antonio Serra 87, con ricerche documentali da estendersi al catasto e alla conservatoria dei registri immobiliari, ricerche che non e' stato possibile effettuare in questa fase; ribadendo che comunque l'acquisizione dell'immobile in capo all'esecutata e' ultraventennale con le relative conseguenze di legge per l'esercizio di un eventuale usucapione. Sara' comunque necessario sanare sotto il profilo edilizio lo scambio di superficie tra i due negozi che si configura come un frazionamento ed accorpamento.

Considerato che le circostanze sopra evidenziate richiedono ulteriori approfondimenti, verifiche e valutazioni, anche in riferimento all'attuale consistenza dell'immobile staggito, che non e' possibile effettuare in questa fase, che si rendono necessarie una serie di regolarizzazioni edilizie come sopra evidenziate, si opera pertanto una svalutazione dell'immobile pari a circa il 3% a compensazione, per quanto oggi possibile, di ulteriori accertamenti e regolarizzazioni edilizie.

Per quanto riguarda la planimetria catastale (All. 3), come gia' riportato nel paragrafo "Dati catastale", presenta delle difformita' rispetto al progetto di variante (All. 9) e allo stato ante operam del 2004 (All. 8) in particolare per quanto riguarda la presenza di gradini, a segnalare un differenza di quota tra l'ambiente principale del negozio e la zona posteriore in cui e' ubicato il bagno; detti gradini non sono riportati nel progetto di variante del 1963, nello stato ante operam del 2004 e nello schema dello stato attuale dei luoghi (All. 2). Inoltre la planimetria catastale non riporta le ripartizioni interne indicate nella pratica DIA del 2004(All. 8), in particolare quella relativa al bagno e antibagno, ripartizioni presenti nello stato attuale dei luoghi (All. 2), riscontrato dal sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc al momento del sopralluogo del 19 luglio 2022. Infine come sopra gia' segnalato la consistenza della planimetria catastale dovra' essere rettificata sulla base dello stato attuale dei luoghi (All. 2) di massima corrispondente allo stato ante operam del 2004 (All.8).

La planimetria, completati gli accertamenti tecnici di cui sopra, dovra' essere aggiornata con costo presumibile stimato al momento in circa 2.000,00 euro; per maggiori dettagli si rimanda al capitolo "Dati catastali".



Infine, come già riferito nel paragrafo “Caratteristiche costruttive prevalenti, al quale si rimanda per ulteriori dettagli, si rende necessaria la verifica dell’areazione naturale del locale, anche in funzione del tipo della nuova attività commerciale che si aprirà nel locale, da parte di un tecnico incaricato dal futuro acquirente e in caso di insufficienza, come sembrerebbe in base a quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo, potrebbe essere necessario sostituire gli infissi attuali o integrare l’areazione naturale con un impianto di ventilazione forzata che assicuri un sufficiente ricambio d’aria. Di tale situazione si terrà conto nella stima dell’immobile, per quanto possibile al momento.

Non sono disponibili le certificazioni di legge degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L’immobile staggito fa parte del Condominio Via Bartolomeno Gosio 115 – Roma.
Come da documentazione fornita dall’Amm.re di condominio pro tempore, l’immobile in Via Antonio Serra 87A, ha 14,00 millesimi per la “Tabella A / proprietà”.

In base all’ultimo Bilancio consuntivo Es. 2022 (dal 1/1/2022 al 31/12/2022), nella disponibilità del sottoscritto Esperto ex art- 568 cpc, per l’immobile staggito risultano i seguenti dati:

Spese per tabella A / proprietà 235,61 euro
Spese individuali 1.382,00 euro (Perizia immobiliare, Iscrizione ipotecaria, ecc.)
Spese per Acqua 447,51 euro
Totale dovuto 2.065,12 euro
Conguagli es. precedenti 9.740,09 euro
Conguaglio Finale 11.805,21 euro

In base al Bilancio consuntivo Es. 2021 (dal 1/1/2021 al 31/12/2021) per l’immobile staggito risultano i seguenti dati:

Spese per tabella A / proprietà 241,58 euro
Spese individuali 1.515,20 euro (Ispezioni ipotecarie, relazione notarile, ecc.)
Spese per Acqua 345,96 euro
Totale dovuto 2.102,74 euro
Conguagli es. precedenti 7.637,35 euro
Conguaglio Finale 9.740,09 euro

Rispetto al Bilancio consuntivo Es. 2020 (dal 1/1/2020 al 31/12/2020) per l’immobile staggito risultano i seguenti dati:

Spese per tabella A / proprietà 265,62 euro
Spese individuali 674,21 euro (Spese iscrizione ipoteca, recupero morosità, ecc.)
Spese per Acqua 122,31 euro
Totale dovuto 1.062,14 euro
Conguagli es. precedenti 6.575,21 euro
Conguaglio Finale 7.637,35 euro



Alla data del 22 maggio 2024, in base all' estratto conto trasmesso dall'Amm.re di condominio pro tempore (All. 13 – Estratto conto condominiale maggio 2024), per il negozio staggito, risulta un importo totale dovuto pari a 15.294,68 euro comprese una parte delle gestioni per lavori nell'edificio condominiale.

Oltre alla restituzione di un fondo di riserva, costituito per far fronte alle morosità dell'Interno 87A (immobile pignorato) non riportate nell'estratto conto (All.13), di cui il sottoscritto non dispone dell'importo preciso, anche se in base ai riscontri telefonici avuti con l'Amm.re pro tempore del condominio, dovrebbe ammontare a circa ulteriori 13.000,00 euro s.e.o.

Come riferito dall'Amm.re di condominio pro tempore, risulta pendente un contenzioso relativo ad un giudizio promosso da una impresa edile nei confronti del Condominio di Via Bartolomeo Gosio 115, con il quale si chiedono al Condominio circa 116.500,00 euro, somma relativa alla risoluzione di un contratto di appalto stipulato il 28 dicembre 2018 per lavori nello stabile condominiale. In realtà, sempre secondo quanto riferito dall'Amm.re pro tempore, il Condominio aveva già promosso un giudizio di accertamento tecnico preventivo ed in base alla CTU risultava un debito del Condominio nei confronti dell'impresa appaltatrice al momento della sospensione dei lavori pari a circa 25.000,00 euro.

Si precisa che il *** e' il creditore procedente nella esecuzione immobiliare RG 175-20121, per un debito di circa 3.800,00 euro oltre interessi, spese legali e di procedura esecutiva.

L'amministratore pro tempore ha trasmesso al sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc, il regolamento del Condominio di Via Bartolomenro Gosio che allega alla presente perizia (All. 11 – Regolamento Condominio in Roma Via Bartolomeo Gosio n. 115) e la copia in formato pdf del progetto di variante 18921/63.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Serra 87A, interno 87A, piano T
L'immobile con destinazione d'uso commerciale in categoria catastale C/1 (Negozzi e Botteghe) e' ubicato in Via Antonio Serra n. 87A al piano terra ed attualmente identificato a livello condominiale come interno 87A. Il negozio e' costituito da un ambiente principale anteriore (circa 34,45 mq), un guardaroba che si apre sull'ambiente principale (circa 1,15 mq), un magazzino che si apre sempre sull'ambiente principale (circa 5,20 mq), una zona retrostante (circa 4,65 mq), un guardaroba nella zona posteriore (circa 1,25 mq), bagno (circa 2,50 mq) con antibagno (circa 2,30mq). Il tutto come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (All. 1 - Documentazione fotografica) e nello schema dello stato dei luoghi allegato (All.2 - Schema dello stato dei luoghi). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile e pertanto l'immobile sara' venduto a corpo e non a misura. Il negozio fa parte del condominio di Via Bartolomeo Gosio n. 115 (gia' 117). Attualmente nel negozio e' presente un'attivita' di "Parrucchiere", per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Stato di occupazione". Sono state riscontrate delle difformita' tra lo stato attuale dei luoghi (All. 2), la planimetria catastale (All. 3 Planimetria catastale del 27 aprile 1965) e la variante di progetto approvata (All. 10 – Stralcio progetto di variante 18921 del 1963); per maggiori dettagli si rimanda ai paragrafi "Dati catastali" e "Regolarita' edilizia". Via Antonio Serra e' una strada a senso unico di marcia, interna al quartiere "XVIII – Tor di Quinto" (Q. XVIII,



divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio XV(ex XX) di Roma Capitale, in zona "Collina Fleming". Si allega l'estratto di mappa catastale del foglio 242 del Comune di Roma - P.lla 160 (All.4 - Estratto di Mappa catastale Foglio 242 - P.lla 160).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 242, Part. 160, Sub. 5, Zc. 4, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 155.000,00

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applichera' la seguente formula: $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq}$. Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2023 - Semestre 2, Fascia/ zona: Semicentrale/COLLINA FLEMING (VIA BEVAGNA), Codice zona C52, Microzona 0, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Negozi nello stato conservativo normale, si ha un valore al mq compreso tra 2.300,00 e 3.400,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per negozi simili a quello oggetto di stima, considerato che non sono disponibili le certificazioni degli impianti, considerate le spese per la rettifica della planimetria catastale pari a circa 2.000,00 euro, considerata l'attuale consistenza dell'immobile, gli ulteriori accertamenti e le necessarie regolarizzazioni edilizie che comportano una svalutazione dell'immobile pari a circa il 3% come meglio riferito nel paragrafo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda per maggiori dettagli, considerata la particolare ubicazione dell'immobile nella zona "Collina Fleming" (strada "interna", a senso unico di marcia), considerata la necessaria verifica dell'areazione naturale del locale come meglio dettagliato nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" al quale si rimanda, considerata la riduzione del valore pari a circa il 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 2.575,00 €/mq, pertanto si utilizzerà' detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore dell'immobile e' stato arrotondato in 155.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Antonio Serra 87A, interno 87A, piano T	59,50 mq	2.575,00 €/mq	€ 153.212,50	100,00%	€ 155.000,00
				Valore di stima:	€ 155.000,00

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, li 23/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Autore Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Schema dello stato dei luoghi
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale del 27 aprile 1965
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di Mappa catastale Foglio 242 - P.lla 160
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto Notaio Antonio Manzi del 19 gennaio 2004
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura F242 Plla 160 sub 5
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio DIA del 2004
- ✓ N° 9 Altri allegati - Regolamento di condominio del 19 febbraio 1994
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio progetto di variante 18921 del 1963
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Licenza edilizia 563B del 1963
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Licenza di Abitabilità n 1257 del 1965
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto conto condominiale maggio 2024

