
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tattoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 315/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni | 7 |
| Patti..... | 7 |
| Stato conservativo | 7 |
| Parti Comuni | 8 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Provenienze Ventennali | 9 |
| Formalità pregiudizievoli | 10 |
| Normativa urbanistica | 11 |
| Regolarità edilizia | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 12 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 13 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 315/2021 del R.G.E. | 16 |
| Lotto Unico | 16 |

INCARICO

All'udienza del 25/03/2022, il sottoscritto Ing. Tattoli Alessandro, con studio in Via delle Alpi, 27 - 00198 - Roma (RM), email alessandro.tattoli@gmail.com, PEC alessandro.tattoli@pec.ording.roma.it, Tel. 06 8540480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Vi Roascio, 11-13-15, scala U, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso commerciale (Categoria catastale C/1 come da visura storica in Allegato N°2) con annessa corte che è stata, solo fisicamente, divisa in due parti con un tramezzo interno:

-una parte antistante prospiciente via Roascio, cui si accede dal civico n°13, con relativa corte, costituita da un ampio ambiente dedicato a ufficio, in cui ha sede l'ufficio aperto al pubblico della
) , un disimpegno ed un bagno;

-una seconda parte, di minori dimensioni, che è posta sul retro ed è separata dalla prima, prospiciente via Roascio, da un tramezzo divisorio interno. Trattasi di uno spazio dedicato a magazzino con un piccolo bagno (Foto in Allegato N°4) ed annessa corte perimetrale a cui si accede da Via Roascio, 11.

La superficie coperta costituisce al catasto un unico immobile (SUB 4) mentre il terreno è articolato in due unità (SUB 503-506).

Inoltre completa la proprietà oggetto di esecuzione un'ulteriore porzione di corte (SUB 502), con accesso da Via Roascio 15, che costituisce il viale di accesso comune alle scale che portano agli immobili ubicati ai piani superiori e costituisce necessariamente una proprietà soggetta a servitù di passaggio tanto è che anche ad oggi risulta separata dalla restante parte della corte ed è dedicata al transito comune (Foto in Allegato N°4).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Vi Roascio, 11-13-15, scala U, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come riportato nella allegata Relazione Notarile, alla data del 03.05.2021, l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** (esecutato), **** Omissis **** e **** Omissis ****, comproprietari in ragione di una quota pari ad 1/3 (un terzo) ciascuno dell'intero, con la precisazione che il pignoramento è stato trascritto contro il solo **** Omissis ****, per la quota di 1/3 (un terzo).

Il suolo sul quale sono stati realizzati gli immobili in oggetto è pervenuto agli attuali comproprietari in virtù di atto di donazione dal padre signor **** Omissis ****, giusta atto per Notar Mario Trerotoli di Roma del 22 luglio 1992, repertorio n. 30702, registrato a Roma il 6 agosto 1992 al n. 40015 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 7 agosto 1992 ai nn. 64636/37876. (Relazione Notarile in Allegato N°6 – Atto di provenienza in Allegato N°7).

È stata altresì effettuata un'ulteriore visura in Conservatoria dalla quale non risultano successivi passaggi di proprietà relativi all'immobile in trattazione (Allegato N°14).

CONFINI

L'immobile confina con Via Roascio, immobile sito sull'altro lato del medesimo fabbricato (SUB 501 della Particella 1272), il vano scale comuni di accesso ai piani superiori (SUB 2 della Particella 1272) ed ulteriori due proprietà rispettivamente sul lato (Particella 1300) e sul retro (Particella 224), salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Negozi | 71,10 mq | 78,80 mq | 1,00 | 78,80 mq | 2,90 m | T |
| Cortile | 78,80 mq | 78,80 mq | 0,10 | 7,85 mq | 0,00 m | T |
| Cortile | 268,30 mq | 268,30 mq | 0,02 | 5,35 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 92,00 mq | | |

| | | |
|--|-----------------|----------|
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 92,00 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare, con annessa corte, si compone di:

- una parte antistante, comprensiva di corte antistante, prospiciente via Roascio, cui si accede dal civico n°13, costituita, all'interno, da un ampio ambiente dedicato a ufficio con un bagno;
- una seconda parte, di minori dimensioni, posta sul retro che è separata dalla prima, prospiciente via Roascio, da un tramezzo divisorio interno. Trattasi di uno spazio dedicato a magazzino con un piccolo bagno (Foto in Allegato N°4) a cui si accede da Via Roascio, 11 attraverso la corte perimetrale e retrostante.

Le due parti costituiscono comunque un unico immobile che anche per le contenute dimensioni si ritiene opportuno confermare, così come ad oggi in catasto, in un'unica unità immobiliare (SUB 4) con la relativa corte circostante articolata in due unità (SUB 503-506).

Inoltre completa la proprietà oggetto di esecuzione un'ulteriore porzione di corte (SUB 502), con ccesso da Via Roascio 15, che coincide con il viale di accesso comune alle scale che portano agli immobili ubicati ai piani superiori e costituisce necessariamente una proprietà soggetta a servitù di passaggio tanto è che anche ad oggi risulta separata dalla restante parte della corte, essendo dedicata al transito comune (Foto in Allegato N°4).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dal 09/03/2006 al 04/05/2010 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 1272, Sub. 4 Categoria F1 Piano T |
| Dal 27/07/2006 al 20/04/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 1272, Sub. 504 Categoria F1, Cons. 340 mq Piano T |
| Dal 27/07/2006 al 06/10/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 1272, Sub. 503 Categoria F1, Cons. 27 mq Piano T |
| Dal 27/07/2006 al 06/10/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 1272, Sub. 502 Categoria F1, Cons. 13 mq Piano T |
| Dal 04/05/2010 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 1272, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9, Cons. 71 mq Rendita € 1.994,76 Piano T |
| Dal 20/04/2011 al 06/10/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 1272, Sub. 506 Categoria F1, Cons. 300 mq Piano T |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 09/11/2015 al 06/10/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 1272, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9, Cons. 71 mq Rendita € 1.994,76 Piano T |
|------------------------------|-------------------|--|

La cronistoria catastale è rilevabile dalla Visura Storica in Allegato N°1.

Immobile (SUB 4)

- Dal 09/03/2006: Foglio 93, Particella 1272, Sub 4, Categoria F/3, Via Roascio 5, Piano T;
- Dal 04/05/2010: Foglio 93, Particella 1272, Sub 4, Zona Censuaria 6, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 71 mq, Rendita 1.994,76, Via Roascio 13, Piano T;
- Dal 09/11/2015: Foglio 93, Particella 1272, Sub 4, Zona Censuaria 6, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 71 mq, Superficie Catastale Totale 75 mq, Rendita 1.994,76, Via Roascio 13, Piano T;

Corte comune (SUB 502)

- Dal 27/07/2006: Foglio 93, Particella 1272, Sub 502, Categoria F/1, Consistenza 13 mq, Via Roascio 15, Piano T;

Corte antistante (SUB 503)

- Dal 27/07/2006: Foglio 93, Particella 1272, Sub 503, Categoria F/1, Consistenza 27 mq, Via Roascio 13, Piano T;

Corte laterale/posteriore (SUB 506)

- Dal 27/07/2006: Foglio 93, Particella 1272, Sub 504, Categoria F/1, Consistenza 340 mq, Via Roascio 11, Piano T;
- Dal 20/04/2011: Foglio 93, Particella 1272, Sub 506, Categoria F/1, Consistenza 300 mq, Via Roascio 11, Piano T;

Per tutti i SUB sopra riportati la situazione degli intestatari in catasto risulta la seguente:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

ciascuno per la proprietà di 1/3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 93 | 1272 | 4 | 6 | C1 | 9 | 71 mq | 79 mq | 1994,76 € | T | |
| | 93 | 1272 | 502 | | F1 | | 13 mq | | | T | |

| | | | | | | | | | | | |
|--|----|------|-----|--|----|--|--------|--|--|---|--|
| | 93 | 1272 | 503 | | F1 | | 27 mq | | | T | |
| | 93 | 1272 | 506 | | F1 | | 300 mq | | | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1):

Immobile (SUB 4)

Foglio 93, Particella 1272, Sub 4, Zona Censuaria 6, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 71 mq, Superficie Catastale Totale 75 mq, Rendita 1.994,76, Via Roascio 13, Piano T;

Corte comune (SUB 502)

Foglio 93, Particella 1272, Sub 502, Categoria F/1, Consistenza 13 mq, Via Roascio 15, Piano T;

Corte antistante (SUB 503)

Foglio 93, Particella 1272, Sub 503, Categoria F/1, Consistenza 27 mq, Via Roascio 13, Piano T;

Corte laterale/posteriore (SUB 506)

Foglio 93, Particella 1272, Sub 506, Categoria F/1, Consistenza 300 mq, Via Roascio 11, Piano T;

Per tutti i SUB sopra riportati la situazione degli intestatari in catasto risulta la seguente:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ciascuno per la proprietà di 1/3

PRECISAZIONI

L'immobile fa parte di un edificio formato da più unità immobiliari sia al piano terra che ai piani superiori senza che vi sia un amministratore di Condominio nominato così come verbalizzato nel corso del sopralluogo (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

PATTI

Non risultano particolari limitazioni dall'analisi della documentazione in atti oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo era in un normale stato di conservazione.

Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta servita da parti comuni unitamente ad altri immobili quali la scala e la terrazza, ma da quanto emerso nel corso dell'accesso in loco non è stato costituito un Condominio per la gestione delle parti comuni. Si evidenzia che la porta di accesso dalla scala comune è stata murata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione allegata alla presente relazione non è stata riscontrata la presenza di servitù gravanti sull'immobile oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

Si richiama, per un pronto riscontro, quanto già riportato nel precedente punto relativo alla provenienza: "dall'atto di donazione per Notar Mario Trerotoli di Roma del 22 luglio 1992, repertorio n. 30702, registrato a Roma il 6 agosto 1992 al n. 40015, risulta che i donatari dichiaravano di essere a conoscenza che il terreno donato, per l'accesso alla strada di Cornazzano Ceri, o delle Cadute, ha servitù attiva di passaggio pedonale, carrabile e per qualsiasi mezzo o servizio (condotte, acqua, gas, energia elettrica, telefoni, etc.) su tutte le strade realizzande nell'intero fondo della sig.ra **** Omissis ****, dante causa del donante **** Omissis **** e suoi aventi causa, che partiranno dallo stradone largo metri dieci, e che serve numerosi altri fondi, oltre il fondo in oggetto, strade che saranno della larghezza di metri otto, ed a sua volta è gravato di analoga servitù a favore di tutta la proprietà della eletta sig.ra **** Omissis **** e suoi aventi causa. Gli oneri di sistemazione e di manutenzione delle strade saranno a carico di ogni utente, nella proporzione tra la superficie posseduta e quella totale asservita a strade. I donatari **** Omissis **** si impegnavano a far parte del Consorzio stradale e del, e di eventuali altri Consorzi che dovessero sorgere nella zona" (Relazione Notarile in Allegato N°6)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione è stato realizzato, secondo quanto riportato nel "Certificato di Idoneità Statica della Costruzione" parte della Domanda di Condonio in Allegato N°11, con struttura portante costituita da muratura di tufo per quanto riguarda la parte verticale e da solai del tipo misto in cemento armato e laterizio avente altezza complessiva di circa 20 cm per la parte orizzontale.

All'interno dell'immobile le pareti sono tinteggiate tranne che nei bagni dove sono maiolicate. Il pavimento è in maioliche in tutti gli ambienti interni. Le finestre sono in alluminio di colore bianco e le porte interne in legno (Fotografie in Allegato N°4). Le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo commerciale e non è presente un impianto di riscaldamento.

Si evidenzia in ultimo che la parete esterna posteriore è ancora al rustico come anche la parete divisoria interna dal lato del magazzino.

Non sono state riscontrate, ancorché richieste, le certificazioni degli impianti (elettrico, idraulico, gas).

L'immobile è esposto a Nord-Sud-Est.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 6/8 ottobre 2022, la parte antistante dell'immobile risultava essere locata alla) (Contratto di locazione in Allegato N°12) come anche riportato nel verbale redatto dal Custode (Allegato N°5).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/11/1973 al 22/07/1992 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Elio Borromeo | 14/11/1973 | 15114 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma | 06/12/1973 | 72195 | 58551 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Roma | 01/12/1973 | 14252 | | | |
| Dal 22/07/1992 | **** Omissis **** | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Mario Trerotoli | 22/07/1992 | 30702 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 07/08/1992 | 64636 | 37876 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Roma | 06/08/1992 | 40015 | | | |

Il suolo sul quale sono stati realizzati gli immobili in oggetto è pervenuto agli attuali comproprietari per averlo ricevuto "in donazione dal padre signor **** Omissis ****, giusta atto per Notar Mario Trerotoli di Roma del 22 luglio 1992, repertorio n. 30702, registrato a Roma il 6 agosto 1992 al n. 40015 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 7 agosto 1992 ai nn. 64636/37876;

Al signor **** Omissis ****, il suolo distinto nel N.C.T. al foglio 93 n. 225 are 10.23, era pervenuto, per acquisto fattone dalla signora **** Omissis ****, con atto di vendita per Notar Elio Borromeo di Roma del 14 novembre 1973, repertorio n. 15114, registrato a Roma il 1° dicembre 1973 al n. 14252 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 6 dicembre 1973 ai nn. 72195/58551" (Relazione Notarile in Allegato N°6).

Inoltre, nella Relazione Notarile “si ritiene, anche ai fini della vendita o assegnazione forzata, di segnalare quanto segue:

- dalle risultanze dei registri immobiliari di Roma 1, con riferimento al soggetto ispezionato **** Omissis ****, come sopra generalizzato, non risulta riportata nell’elenco delle formalità la succitata trascrizione dell'atto di donazione per Notar Mario Trerotoli di Roma del 22 luglio 1992, repertorio n. 30702, registrato a Roma il 6 agosto 1992 al n. 40015 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 7 agosto 1992 ai nn. 64636/37876, detta trascrizione che risultava annotata sul titolo di provenienza cartaceo è stata rinvenuta solo ispezionando gli altri soggetti contitolari degli immobili descritti;

- dall'atto di donazione per Notar Mario Trerotoli di Roma del 22 luglio 1992, repertorio n. 30702, registrato a Roma il 6 agosto 1992 al n. 40015, risulta che i donatari dichiaravano di essere a conoscenza che il terreno donato, per l'accesso alla strada di Cornazzano Ceri, o delle Cadute, ha servitù attiva di passaggio pedonale, carrabile e per qualsiasi mezzo o servizio(condotte, acqua, gas, energia elettrica, telefoni, etc.) su tutte le strade realizzande nell’intero fondo della sig.ra **** Omissis ****, dante causa del donante **** Omissis **** e suoi aventi causa, che partiranno dallo stradone largo metri dieci, e che serve numerosi altri fondi, oltre il fondo in oggetto, strade che saranno della larghezza di metri otto, ed a sua volta è gravato di analoga servitù a favore di tutta la proprietà della eletta sig.ra **** Omissis **** e suoi aventi causa. Gli oneri di sistemazione e di manutenzione delle strade saranno a carico di ogni utente, nella proporzione tra la superficie posseduta e quella totale asservita a strade. I donatari **** Omissis **** si impegnavano a far parte del Consorzio stradale e del, e di eventuali altri Consorzi che dovessero sorgere nella zona” (Relazione Notarile in Allegato N°6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 26/03/2021

Reg. gen. 38266 - Reg. part. 26486

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Formalità pregiudizievoli rilevate a carico degli immobili in oggetto dal 14.11.1973 al 07.05.2021

ISCRIZIONI: nessuna

TRASCRIZIONI:

NN. 38266/26486 del 26.03.2021: verbale di pignoramento immobili notificato il 16.02.2021 dal Tribunale di Roma, rep. 3362, trascritto a favore di -

o, con sede in, c.f.: e contro **** Omissis **** sopra

generalizzato. Gravante su 1/3 della piena proprietà degli immobili in oggetto (Relazione Notarile in Allegato N°6).

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare

Strumento di attuazione:

- Tipologia di strumento: nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare
- Denominazione: 19.8 Tragliatella

Inoltre, come da nota del Ministero della Cultura, Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma "attualmente l'immobile in argomento non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela previste dalla Parte Seconda del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42. In relazione alla tutela archeologica si precisa che, considerato l'elevato potenziale archeologico dell'area in cui l'immobile è situato, qualsiasi intervento venga previsto nel sottosuolo dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela Archeologica di questa Soprintendenza" (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di fabbricato realizzato in assenza di permesso di costruire successivamente oggetto di richiesta di condono edilizio Protocollo n.0/58350 - sott .2 (Allegato N°11). La domanda di condono è ancora in attesa di lavorazione.

Con riferimento alla documentazione trasmessa dall'UCE, di cui in Allegato N°11, risultano pagati 6 bollettini postali per un totale oneri di Lire 6.717.050 pari ad Euro 3.469,07. Inoltre, dalla "Attestazione di adesione al consorzio opere a scomputo e corresponsione sostitutiva oneri concessori", risulta che gli obblighi di corresponsione degli oneri concessori ai fini del rilascio della concessione in sanatoria devono essere considerati assolti ai sensi del comma 1 dell'art. 37 della legge 28 febbraio 1985 n°47. Pertanto, si stima che non vi siano ulteriori costi ancora da sostenere a titolo di oblazione e oneri concessori salvo diverso calcolo dei competenti uffici tecnico - amministrativi dell'Ufficio Condono Edilizio ai quali il sottoscritto non può sostituirsi.

Si precisa inoltre che nell'immobile, successivamente alla domanda di condono, sono state fatte delle modifiche interne con la realizzazione di un tramezzo divisorio ed una modifica dei bagni.

Rispetto alla planimetria allegata alla domanda di condono (Allegato N°11), come anche rispetto alla planimetria catastale del 04/05/2010 (Allegato N°3), si riscontrano le modifiche descritte che possono essere oggetto di CILA in sanatoria per un costo stimato di circa 3.000 € + oneri così dettagliati:

- € 1.000,00: sanzione;
- € 250,00: diritti di segreteria;
- € 1.750,00 oltre oneri: onorario professionale.

Sarà inoltre necessario un successivo aggiornamento DOCFA al costo di € 500 + oneri.

Si evidenzia in ultimo che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica, dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione.

L'unità immobiliare risulta servita da parti comuni condominiali unitamente ad altre proprietà, ma da quanto emerso nel corso dell'accesso in loco non è stato costituito un Condominio per la gestione delle parti comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto dell'esecuzione è un immobile con la circostante corte che si ritiene debbano essere considerati un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Vi Roascio, 11-13-15, scala U, piano T
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso commerciale (Categoria catastale C/1 come da visura storica in Allegato N°2) con annessa corte che è stata, solo fisicamente, divisa in due parti con un tramezzo interno: -una parte antistante prospiciente via Roascio, cui si accede dal civico n°13, con relativa corte, costituita da un ampio ambiente dedicato a ufficio, in cui ha sede l'ufficio aperto al pubblico della), un disimpegno ed un bagno; -una

seconda parte, di minori dimensioni, che è posta sul retro ed è separata dalla prima, prospiciente via Roascio, da un tramezzo divisorio interno. Trattasi di uno spazio dedicato a magazzino con un piccolo bagno (Foto in Allegato N°4) ed annessa corte perimetrale a cui si accede da Via Roascio, 11. La superficie coperta costituisce al catasto un unico immobile (SUB 4) mentre il terreno è articolato in due unità (SUB 503-506). Inoltre completa la proprietà oggetto di esecuzione un'ulteriore porzione di corte (SUB 502), con accesso da Via Roascio 15, che costituisce il viale di accesso comune alle scale che portano agli immobili ubicati ai piani superiori e costituisce necessariamente una proprietà soggetta a servitù di passaggio tanto è che anche ad oggi risulta separata dalla restante parte della corte ed è dedicata al transito comune (Foto in Allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 1272, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C1 - Fg. 93, Part. 1272, Sub. 502, Categoria F1 - Fg. 93, Part. 1272, Sub. 503, Categoria F1 - Fg. 93, Part. 1272, Sub. 506, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 30.666,64

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità). Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al secondo semestre 2021 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato

viene determinato in 1.000,00 €/mq

Pertanto si calcolano le superfici complessive equivalenti ed i valori di mercato come di seguito riportato.

Superficie Equivalente: mq 78,8 interni + mq 78,8 di corte x 0,1 + 268,3 mq di corte x 0,02 = 92,00 mq

Stima: mq. 92,00 x (€ : mq) 1.000,00 = € 92.000,00

Con riferimento a quanto riportato nei precedenti punti della presente perizia di stima si evidenziano inoltre i seguenti importi:

- CILA in sanatoria per un costo stimato di circa € 3.000 + IVA al 22% e CAP 4% su € 1.750: € 3.470,4
- DOCFA per adeguamento planimetria catastale € 500 + IVA al 22% e CAP 4%: 634,40;
- riduzione del valore per eventuali vizi occulti del 10% pari a circa: € 9.200,00.

per un totale di € 12.670,40 che se considerati si ha un valore di stima nettato dei sopra indicati importi di € 79.329,60. La quota di proprietà posta in vendita, pari ad 1/3, sarebbe quindi pari a € 26.443,20.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Vi Roascio, 11-13-15, scala U, piano T | 92,00 mq | 1.000,00 €/mq | € 92.000,00 | 33,33% | € 30.666,64 |
| | | | | Valore di stima: | € 30.666,64 |

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Trattasi di un immobile che fa parte del che è stato costituito con delibera G.C. secondo le indicazioni del Dll. 1446/18.

L'acqua viene distribuita dalla).

Le acque reflue vengono conferite in una fossa biologica sita nel terreno dell'immobile in trattazione.

Nel terreno dell'immobile in trattazione è stata realizzata la rete fognaria, con i relativi pozzetti, che raccoglie le acque anche degli immobili soprastanti a quello in trattazione sino al conferimento nella fossa biologica anch'essa realizzata nel citato terreno.

Inoltre, sono state installate nel terreno n°2 bombole del gas che alimentano due immobili ubicati ai piani superiori.

Pertanto, il terreno è gravato da servitù di fatto per la rete fognaria, la fossa biologica e le bombole del gas (Foto in Allegato N°4).

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 28/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tattoli Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Allegato N°1. Visura catastale per attualità
- ✓ Estratti di mappa - Allegato N°2. Estratto di Mappa
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato N°3. Planimetria catastale
- ✓ Foto - Allegato N°4. Servizio fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato N°5. Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato N°6. Relazione Notarile
- ✓ Atto di provenienza - Allegato N°7. Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato N°8. Risposta Beni architettonici
- ✓ Altri allegati - Allegato N°9. Denuncia abuso
- ✓ Altri allegati - Allegato N°10. Carpenteria primo solaio
- ✓ Altri allegati - Allegato N°11. Domanda di Condonò
- ✓ Altri allegati - Allegato N°12. Contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - Allegato N°13. Destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato N°14. Visura Conservatoria
- ✓ Altri allegati - Allegato N°15. Relazione versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Vi Roascio, 11-13-15, scala U, piano T
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso commerciale (Categoria catastale C/1 come da visura storica in Allegato N°2) con annessa corte che è stata, solo fisicamente, divisa in due parti con un tramezzo interno: -una parte antistante prospiciente via Roascio, cui si accede dal civico n°13, con relativa corte, costituita da un ampio ambiente dedicato a ufficio, in cui ha sede l'ufficio aperto al pubblico della), un disimpegno ed un bagno; -una seconda parte, di minori dimensioni, che è posta sul retro ed è separata dalla prima, prospiciente via Roascio, da un tramezzo divisorio interno. Trattasi di uno spazio dedicato a magazzino con un piccolo bagno (Foto in Allegato N°4) ed annessa corte perimetrale a cui si accede da Via Roascio, 11. La superficie coperta costituisce al catasto un unico immobile (SUB 4) mentre il terreno è articolato in due unità (SUB 503-506). Inoltre completa la proprietà oggetto di esecuzione un'ulteriore porzione di corte (SUB 502), con accesso da Via Roascio 15, che costituisce il viale di accesso comune alle scale che portano agli immobili ubicati ai piani superiori e costituisce necessariamente una proprietà soggetta a servitù di passaggio tanto è che anche ad oggi risulta separata dalla restante parte della corte ed è dedicata al transito comune (Foto in Allegato N°4). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 1272, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C1 - Fg. 93, Part. 1272, Sub. 502, Categoria F1 - Fg. 93, Part. 1272, Sub. 503, Categoria F1 - Fg. 93, Part. 1272, Sub. 506, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare Strumento di attuazione: •Tipologia di strumento: nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare •Denominazione: 19.8 Tragliatella Inoltre, come da nota del Ministero della Cultura, Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma "attualmente l'immobile in argomento non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela previste dalla Parte Seconda del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42. In relazione alla tutela archeologica si precisa che, considerato l'elevato potenziale archeologico dell'area in cui l'immobile è situato, qualsiasi intervento venga previsto nel sottosuolo dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela Archeologica di questa Soprintendenza" (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 315/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Locale commerciale | | | |
|---------------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Vi Roascio, 11-13-15, scala U, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/3 |
| Tipologia immobile: | Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 1272, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C1 - Fg. 93, Part. 1272, Sub. 502, Categoria F1 - Fg. 93, Part. 1272, Sub. 503, Categoria F1 - Fg. 93, Part. 1272, Sub. 506, Categoria F1 | Superficie | 92,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile al momento del sopralluogo era in un normale stato di conservazione. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.). | | |
| Descrizione: | Trattasi di un'unità immobiliare ad uso commerciale (Categoria catastale C/1 come da visura storica in Allegato N°2) con annessa corte che è stata, solo fisicamente, divisa in due parti con un tramezzo interno: - una parte antistante prospiciente via Roascio, cui si accede dal civico n°13, con relativa corte, costituita da un ampio ambiente dedicato a ufficio, in cui ha sede l'ufficio aperto al pubblico della), un disimpegno ed un bagno; -una seconda parte, di minori dimensioni, che è posta sul retro ed è separata dalla prima, prospiciente via Roascio, da un tramezzo divisorio interno. Trattasi di uno spazio dedicato a magazzino con un piccolo bagno (Foto in Allegato N°4) ed annessa corte perimetrale a cui si accede da Via Roascio, 11. La superficie coperta costituisce al catasto un unico immobile (SUB 4) mentre il terreno è articolato in due unità (SUB 503-506). Inoltre completa la proprietà oggetto di esecuzione un'ulteriore porzione di corte (SUB 502), con accesso da Via Roascio 15, che costituisce il viale di accesso comune alle scale che portano agli immobili ubicati ai piani superiori e costituisce necessariamente una proprietà soggetta a servitù di passaggio tanto è che anche ad oggi risulta separata dalla restante parte della corte ed è dedicata al transito comune (Foto in Allegato N°4). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |