
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c., Geom. Fausto Volponi nell' Esecuzione Immobiliare n. 1416/2022
del R.G.E. Giudice dell' Esecuzione dott.ssa Miriam IAPPELLI.

Promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Intervenuto da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Custode

Dott. Michele IULIANO

PEC: michele.iuliano@commercialistinapolinord.it



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3-4-5-6-7-8
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	9
Confini	10
Consistenza	10-11-12
Rilievo fotografico	13./22
Cronistoria Dati Catastali.....	23-24
Dati Catastali	24
Corrispondenza catastale	25
Precisazioni	25
Patti	25
Stato conservativo	25
Parti Comuni	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche [REDACTED] [REDACTED].....	26
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli (in realtà non sono solo pregiudizievoli).....	27-28-29
Normativa urbanistica.....	29-30
Regolarità edilizia.....	30-31-32
Attestato di prestazione energetica e dichiarazione di conformità.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti.....	33-34-35
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	35
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	36
Stato d'uso e manutenzione	36
Stato di possesso.....	36
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	36
Spese condominiali insolute.....	36
Conclusioni	37
Limiti dell'incarico	37
Elenco degli allegati	38
Riepilogo base d'asta.....	39-40



INCARICO

Lo scorso 03 maggio 2023, il sottoscritto Geom. Fausto Volponi, con studio in Via Isole Eolie, 8 - 00141 - Roma (RM), indirizzo: faustovolponi@tiscali.it Pec: fausto.volponi@geopec.it Tel./fax 068180978, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico inviando al portale la propria accettazione, prestando, nel contempo, il giuramento in data 10 maggio 2023, al G..E. dott. Miriam IAPPELLI.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene n. 1 – "Locale ad uso laboratorio artigianale sito in Roma (RM) con accesso carrabile e pedonale da Via Giuseppe Bellucci, 36, piano S1, interno B, su unico livello composto da un locale uso laboratorio, con vano uso archivio e servizio con annessa rampa di accesso e piazzale di pertinenza esclusiva ad uso parcheggio e/o carico e scarico merci, confinante, partendo da nord proseguendo in senso orario, con Via Giuseppe Bellucci, terrapieno, altro locale (sub. 513), vano scala e locale condominiale, distacchi condominiali su due lati, salvo altri e migliori confini."

DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato origine alla Procedura Esecutiva n. 1416/2022 ha interessato il diritto della proprietà "... *sul seguente immobile: porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Via Giuseppe Bellucci, n.36, costituita da:*

- Locale ad uso laboratorio posto al piano S1, distinto con la lettera interno B, composto da un unico locale e servizio, confinante con vano scala e rampa di accesso, salvo altri;

Quanto sopra descritto risulta riportato al catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 287, particella 515, sub. 2, zona censuaria 6, categoria C/3, classe 3, consistenza 128 mq, superficie catastale 147 mq, Via Giuseppe Bellucci, 36, piano S1, interno B, rendita catastale euro 647,84 (Laboratorio artigianale).

Il diritto di proprietà dell'unità immobiliare sopra descritta compete ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] per un mezzo ciascuno, come meglio specificato nei paragrafi successivi.

L'immobile in oggetto è parte di un edificio ad uso abitativo, realizzato dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e completato nell'anno 1963, con accesso da Via Giuseppe Bellucci, 38; ubicato nella zona Ponte Mammolo - Rebibbia, zona urbanistica Casal dè Pazzi, è composto da tre piani fuori terra, oltre il piano terreno ed uno sottostrada composto da unica scala, con copertura a terrazza; realizzato con

struttura mista in muratura e c.a. con solai in latero-cemento, tamponature in muratura tradizionale rivestite, nella maggiore superficie, a cortina e tinteggiatura; nel piano seminterrato è ubicato il laboratorio ad uso artigianale, de-quo, avente accesso esclusivo dal civico 36, e altri locali sia ad uso esclusivo che ad uso condominiale, avente accesso dal civico 40.

L'edificio, nel suo insieme, all'atto del sopralluogo e nei prospetti esterni, è stato riscontrato in buono stato di manutenzione, così come il locale al piano sottostrada, oggetto della presente procedura..

Di seguito si riportano le fotografie scattate sia all'esterno del fabbricato con vista da Via Giuseppe Bellucci, che all'esterno del Laboratorio, avente, attualmente, uso artigianale.



Prospetto edificio lato ingresso in Via Giuseppe Bellucci, 38





Ingresso locale dal passo carrabile di Via G. Bellucci, 36



Rampa di accesso dal passo carrabile di Via Giuseppe Bellucci, 36





Ingresso locale dal piazzale di pertinenza esclusiva



Inquadramento territoriale (foto ripresa da google maps)

Il fabbricato, comprendente l'unità immobiliare in oggetto, è inserito all'interno di un quadrante delimitato, partendo da nord e proseguendo in senso orario, da Via Giovanni Battista Scanaroli, Via Francesco Selmi, Via dell'Elettrodotto e Via Giuseppe Bellucci, come si evince dall'inquadramento territoriale che viene di seguito riportato, nella zona di Ponte Mammolo-Rebibbia, adiacente il complesso carcerario di Rebibbia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene n. 1 – "Locale ad uso laboratorio artigianale sito in Roma (RM) con accesso carrabile e pedonale da Via Giuseppe Bellucci, 36, piano S1, interno B, su unico livello composto da un locale uso laboratorio, con vano uso archivio e servizio con annessa rampa di accesso e piazzale di pertinenza esclusiva ad uso parcheggio e/o carico e scarico merci, confinante, partendo da nord proseguendo in senso orario, con Via Giuseppe Bellucci, terrapieno, altro locale (sub. 513), vano scala e locale condominiale, distacchi condominiali su due lati, salvo altri e migliori confini."

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa e costituita dalla certificazione notarile redatta dal Dott.ssa [REDACTED], Notaio in [REDACTED] (NA), attestante le risultanze delle visure catastali effettuate nel ventennio presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Roma e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1. Il tutto viene certificato alla data del 24 febbraio 2023.

TITOLARITÀ'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è stato acquisito dai seguenti esecutati con i diritti di seguito riportati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Con Scrittura privata autenticata dal notar [REDACTED] di Roma, rep. 121843/19724 del 09.07.2007, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 12.07.2007, Reg. Gen. n. 126598, Reg. Part. n. 48332, il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], acquistano " *...la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma in Via Giuseppe Bellucci, 36, la piena proprietà e precisamente:*

"locale ad uso artigianale sito al piano primo sottostrada, distinto con la lettera interno B, della consistenza catastale di metri quadrati centoventotto (mq 128) e superficie catastale di mq. 147 (centoquarantasette), confinante con vano scala, rampa di accesso per due lati, salvo se altri; distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 287, particella 515, sub.2, z.c. 6, categ. C/3 classe 3, consistenza mq 128, sup. cat. mq 147, r.c. € 647,84, Via Giuseppe Bellucci, 36, piano S1, Interno B."

Il bene in oggetto, come detto, è pervenuto, all'attuale proprietà, per Scrittura Privata autenticata nelle firme dal notaro [REDACTED] di Roma con rep. [REDACTED], presentata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Roma 3 in data 11.07.2007 registrata al n. [REDACTED]; trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 12.07.2007 al Reg. Gen. n. [REDACTED] Reg. Part. N. [REDACTED]

La presente nota, unitamente alle altre iscrizioni ipotecarie viene allegata al presente elaborato con la **lettera "A"**.

C O N F I N I

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, composta da unico locale, avente uso attuale di laboratorio artigianale, con vano archivio e servizio, con rampa e piazzale per parcheggio-scarico merci e/o spazio di manovra ad uso esclusivo, sito al piano sottostrada, distinto con la lettera B, confinante, partendo da nord proseguendo in senso orario, con Via Giuseppe Bellucci, terrapieno, altro locale (sub. 513), vano scala e locale condominiale, distacchi condominiali su due lati, salvo altri e migliori confini.

C O N S I S T E N Z A

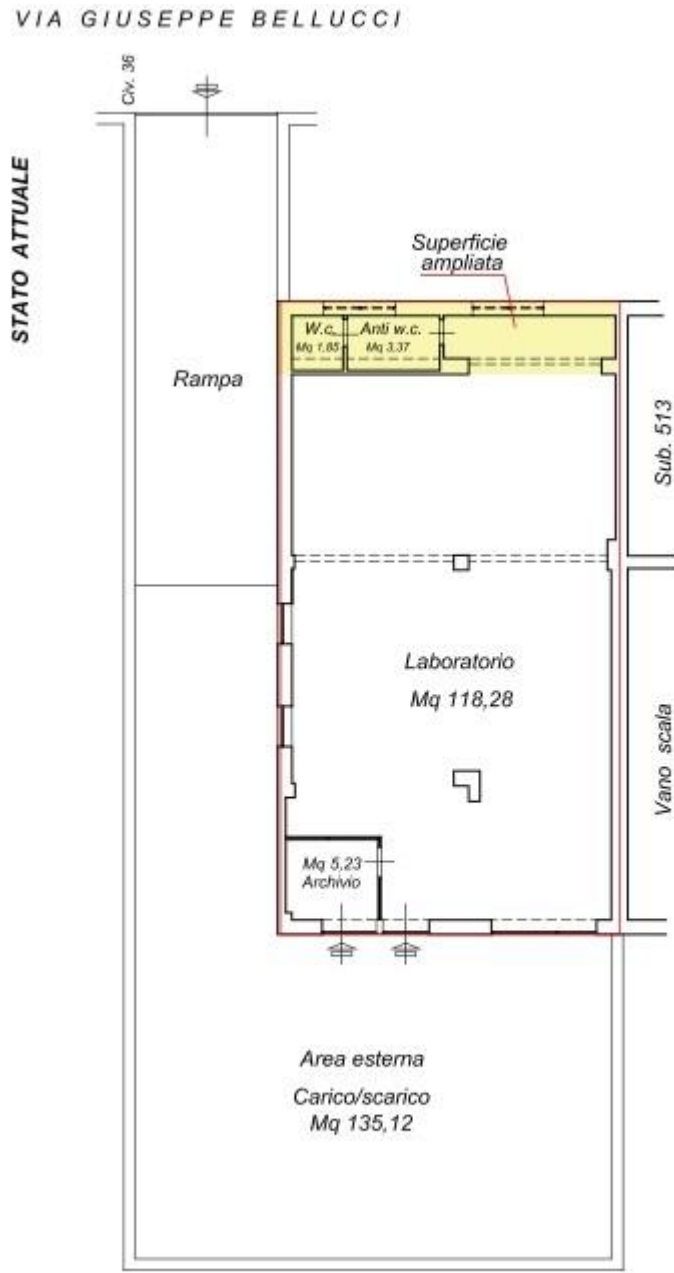
Di seguito si riportano le superfici, sia utili che lorde, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, suddivise in base alla relativa destinazione.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	128,73 mq	147,19 mq	1,00	147,19 mq	3,00 h	S1
Area esterna pertinenziale Carico/scarico	135,12 mq	====	0,25	33,78 mq	====	S1
Totale superficie convenzionale:				Ca. 180,97 mq		
Incidenza condominiale				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				Ca. 180,97 mq		

Il bene, oggetto della presente Esecuzione, non risulta divisibile in natura.

E' accessibile dall'ingresso carrabile e pedonale di Via Giuseppe Bellucci, 36. Accedendo all'interno del locale è stato ricavato un vano adibito ad archivio e servizio, con servizio con anti w.c..

Le superfici che verranno di seguito trascritte sono quelle rilevate al momento del sopralluogo; viene, altresì, riportata, di seguito, la documentazione fotografica scattata all'interno ed esterno dell'unità immobiliare durante il corso del sopralluogo effettuato il 28.06.2023 con la restituzione grafica del rilievo analitico dell'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva.



PLANIMETRIA PIANO S1
H = mt 3,00

Rilievo dello stato dei luoghi del 28.06.2023

(grafico non in scala)

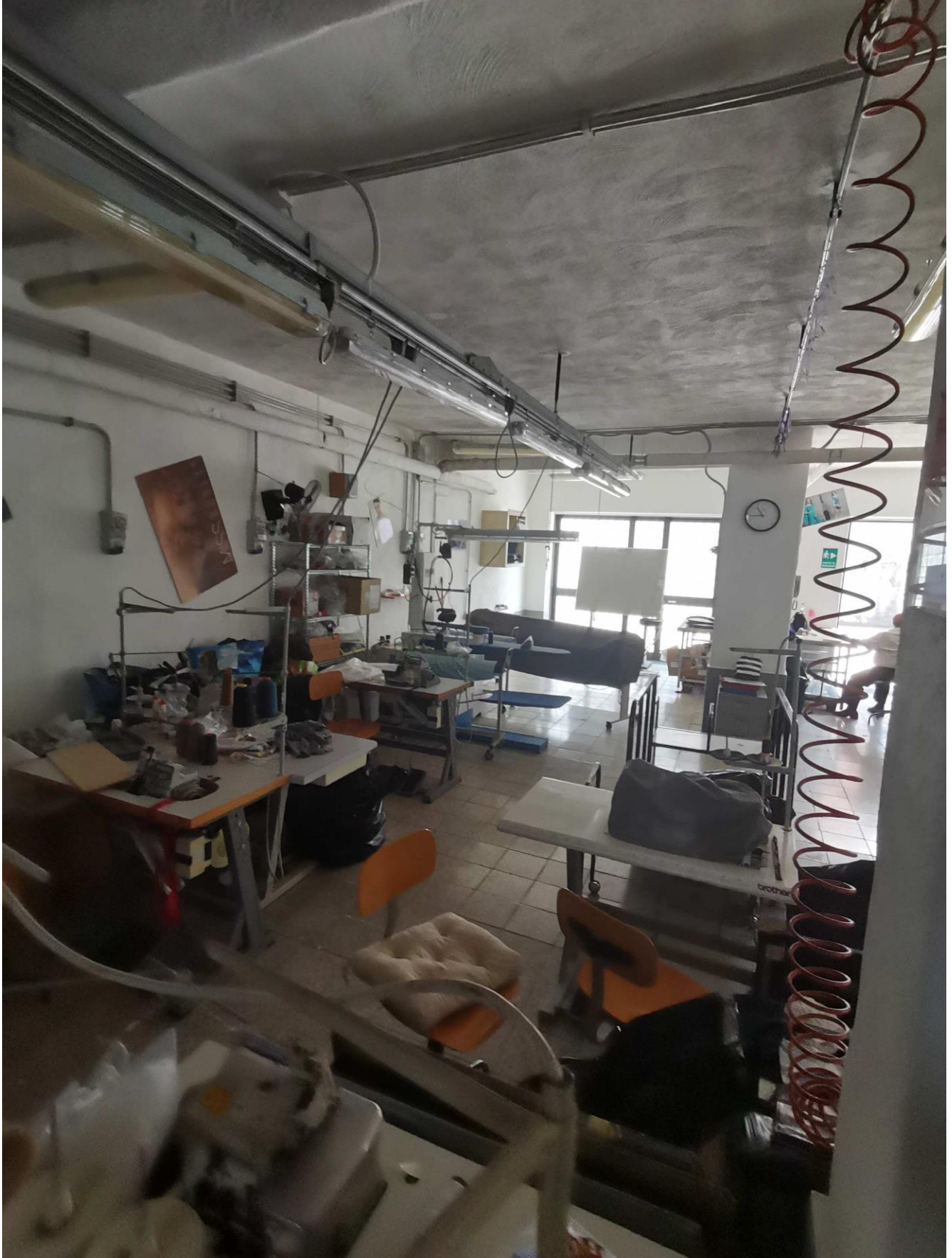
Superfici interne utili		
Laboratorio	Mq	118,28
Archivio	Mq	5,23
Anti Wc	Mq	3,37
Wc	Mq	1,85
Area esterna carico/scarico	Mq	135,12



RILIEVO FOTOGRAFICO



Ingresso locale uso laboratorio dall'area esterna ad uso esclusivo



Interno locale uso laboratorio (mq. 118,28)





Interno locale uso laboratorio (mq. 118,28)





Interno locale uso laboratorio (mq. 118,28)





Vano uso archivio (mq. 5,23)





Wc locale (mq 1,87)





Anti W.c. (mq. 3,37)





W.c. locale (mq 1,87)





Rampa ed area esterna laboratorio (mq. 135,12)





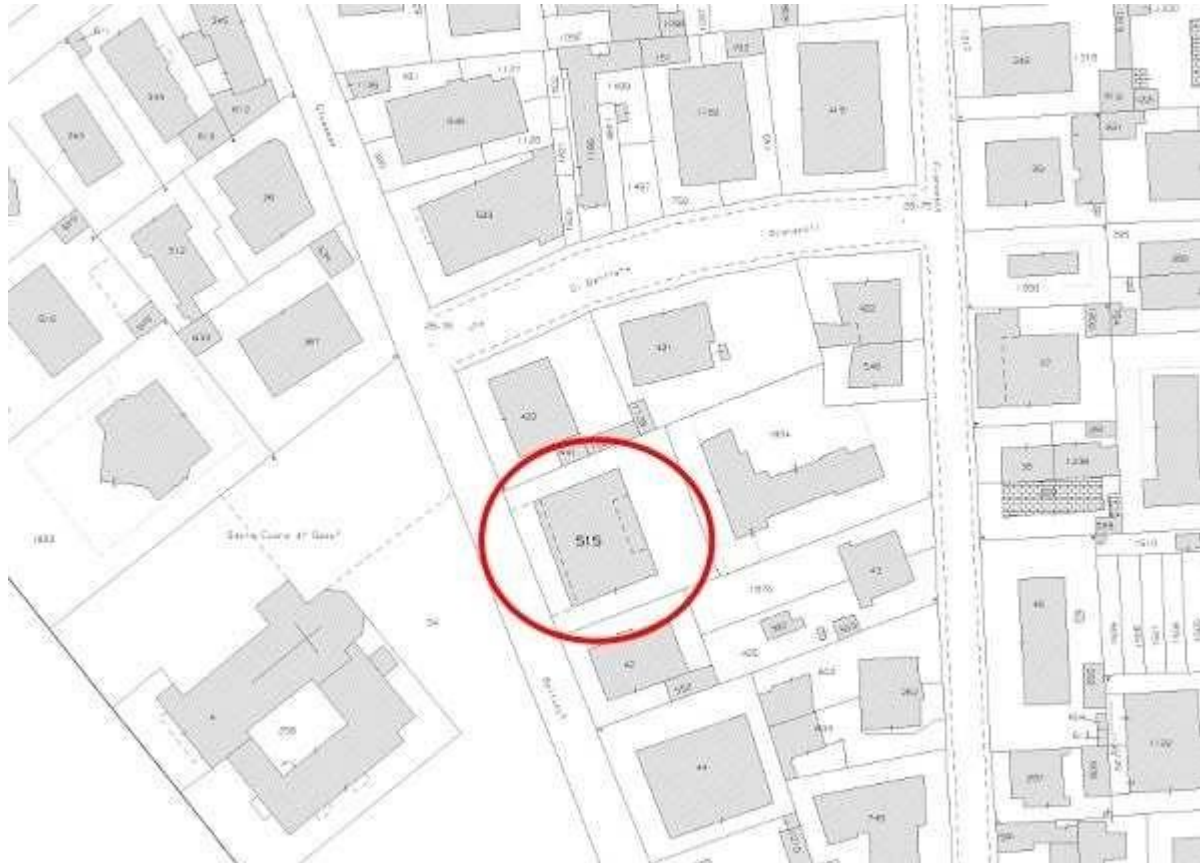
Rampa ed area esterna laboratorio (mq. 135,12)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

N.	Periodo	Proprietà	Dati catastali
1	Fino al 25 maggio 1974	<p>[REDACTED] titolare della quota di 1/2 del diritto di proprietà</p> <p>[REDACTED] titolare della quota di 1/2 del diritto di proprietà</p>	Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 515 Sub. 2
2	dal 25 maggio 1974 al 09 luglio 2007	FRATOCCHI Ermelio n. a Roma (RM) il 18.10.1923 Codice Fiscale FRTRNL23R18H501S titolare della quota di 1/1 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 515 Sub. 2 Categoria C/3 – Laboratorio per arti e mestieri Z.c. 6, cl. 3 consistenza 128 mq, sup. catastale 147 mq R. C. € 647,84
3	Dal 09 luglio 2007 Ad oggi	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Titolari della quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni</p>	Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 515 Sub. 2 Categoria C/3 – Laboratorio per arti e mestieri Z.c. 6, cl. 3 consistenza 128 mq, R. C. € 647,84

Premesso che sia i dati catastali, che le volture dei trasferimenti di proprietà non presentano incongruenze e/o mancanze, il sottoscritto ha ottemperato al mandato ricevuto ricostruendo la cronistoria catastale del cespite dalla data della meccanizzazione degli atti, ovvero dal 1987, anno dell'impianto meccanografico.

Di seguito, viene riportato lo stralcio dell'estratto di mappa, relativo al foglio 287 particella 515, allegato, unitamente alle visure storiche del Catasto Terreni e Fabbricati con le relative visure storiche e planimetrie in atti con la **lettera "B"**.



Stralcio del foglio 287 particella 515 (stralcio non in scala)

La particella 515, sulla quale è stato realizzato l'edificio, all'impianto meccanografico del Catasto Terreni, risultava censita come Ente Urbano (Ente Urbano) avente superficie catastale pari a mq 840.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Identificativi Catastali				Dati censuari							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	287	515	2	6	C/3	3	128 mq	147 mq	€ 647,84	S1	Si

La visura storica della particella sulla quale è stato edificato il fabbricato, la visura storica della unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano allegate, come detto, alla presente perizia sotto la **lettera "B"**.

C O R R I S P O N D E N Z A C A T A S T A L E

A seguito della sovrapposizione tra la restituzione grafica del rilievo effettuato il 28 giugno 2023 e la planimetria catastale in atti registrata con prot. RM0427725 del 26.06.2014 risulta conforme *a quanto riscontrato in loco, in quanto non si evidenzia alcuna difformità ma solo un'inesatta ubicazione, seppure minima, delle finestre e del pilastro, che non necessitano di variazione planimetrica..*

Pertanto la planimetria attualmente in atti, corrisponde, allo stato dei luoghi.

Si riporta la sovrapposizione dello stato dei luoghi, in rosso, con la planimetria ultima in atti, relativa al laboratorio artigianale.

P R E C I S A Z I O N I

In merito alle quote di diritto, nello stesso pignoramento sono esattamente indicate “... *al 1/2 di spettanza del sig.re [REDACTED] ...*”.

P A T T I

Come riportato all'articolo 2 della citata Scrittura Privata autenticata nella firme dal notaio [REDACTED] di Roma, “ *quanto in oggetto viene rispettivamente venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così e come la parte venditrice lo possiede e ha diritto di possederlo, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, con le servitù sia attive che passive, usi, diritti e ragioni ed azioni inerenti e con la proporzionale quota dei locali, spazi, impianti e servizi comuni e con tutti i vantaggi ed oneri come per legge*”.

S T A T O C O N S E R V A T I V O

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo (28.06.2023), versava in buono stato di manutenzione e conservazione, come si può evincere dalla documentazione fotografica sopra riportata.

P A R T I C O M U N I

Come già affermato, anche le parti comuni dell'edificio si sono riscontrate in buono stato di conservazione, come sempre verificabile dalla documentazione fotografica allegata.

S E R V I T Ù', C E N S O, L I V E L L O, U S I C I V I C I

Durante il sopralluogo non è emersa la presenza di usi civici, livelli e servitù e non quelle ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un edificio ad uso abitativo, realizzato dai Sigg. [REDACTED] e completato nell'anno 1963, con accesso da Via Giuseppe Bellucci, 38; ubicato nella zona Ponte Mammolo - Rebibbia, zona urbanistica Casal dè Pazzi, è composto da tre piani fuori terra, oltre il piano terreno ed uno sottostrada composto da unica scala, con copertura a terrazza; realizzato con struttura mista in muratura e c.a. con solai in latero-cemento, tamponature in muratura tradizionale rivestite, nella maggiore superficie, a cortina e tinteggiatura; nel piano seminterrato è ubicato il locale adibito a laboratorio ad uso artigianale, de-quo, avente accesso esclusivo dal civico 36, e altri locali sia ad uso esclusivo che ad uso condominiale, avente accesso dal civico 40.

L'edificio, nel suo insieme, all'atto del sopralluogo e nei prospetti esterni, è stato riscontrato in buono stato di manutenzione, così come il locale al piano sottostrada, oggetto della presente procedura..

Di seguito si riportano le fotografie scattate sia all'esterno del fabbricato con vista da Via Giuseppe Bellucci, che all'esterno del Laboratorio, avente, attualmente, uso artigianale, che potrà meglio descrivere lo stato di conservazione dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione.

Considerato che oggetto della presente procedura è il locale avente accesso esclusivo da Via Giuseppe Bellucci, privo, quindi, di ogni comunicazione con l'edificio avente accesso dal civico 38, si è omesso la verifica dell'esistenza e del relativo funzionamento degli impianti comuni (termico ed ascensore) alle unità immobiliari.

Per il locale in oggetto, altresì, non si è potuto verificare l'esatta rispondenza dello scarico del servizio nella rete condominiale, ma trattandosi di locale esistente, si presume che esso sia stato collegato, dagli originari proprietari e costruttori dell'edificio, alla rete fognaria condominiale.

L'accesso carrabile-pedonale esclusivo ed il piazzale antistante l'ingresso del locale, ora uso artigianale, consente sia il parcheggio di varie autovetture che un comodo spazio per carico e scarico merci, in una zona sviluppatasi come ex agro romano, con strade strette prive di adeguato parcheggio per sosta autoveicoli.

La via, essendo in area interna, non ha collegamenti diretti con il trasporto pubblico locale, ma nelle vicinanze, a distanza di metri 500 ca. è presente il capolinea della linea metro B.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla proprietà stessa, in proprio e per la loro specifica attività artigianale.

PROVENIENZE VENTENNALI

dal 25 maggio 1974 al 09 luglio 2007	[REDACTED] titolare della quota di 1/1 del diritto di proprietà	Atto tra vivi – Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] di Roma	[REDACTED]	[REDACTED]	=====
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria pubblicitaria di Roma 1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
Presso	Data	N° registrazione	Vol. N°		
Registro atti pubblici di Roma	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
Dal 09 luglio 2007 Ad oggi	[REDACTED] Titolari della quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Roma	[REDACTED]	=====	=====
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registro immobiliare di Roma 1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia delle Entrate di Roma	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		

In merito alla storia nel ventennio, di cui la certificazione notarile della Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Napoli (NA), presente agli atti, vi è la continuità storica del cespite.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, con le precisazioni sopra riportate;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, aggiornate al 30 ottobre 2023, sono risultate le seguenti formalità sul conto dei sigg. [REDACTED]; l'esito delle visure ipotecarie, che viene di seguito riportato, risulta inoltre allegato alla presente perizia sotto la **lettera "C"**:

TRASCRIZIONI

Atto tra vivi – Divisione

Titolo: Atto divisione del 25 maggio 1974

Rogante: Notaio [REDACTED]

Trascritto a Roma 1 il [REDACTED]

A favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà per l'unità negoziale seguente:

Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, Via Giuseppe Bellucci,36, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 287, particella 515, subalterno 2 – Locale al piano scantinato distinto con la lettera "B".

Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del [REDACTED]

Rogante: Notaio [REDACTED]

Trascritto a Roma 1 il [REDACTED]

A favore di:

[REDACTED],

relativamente alla quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni

[REDACTED]

relativamente alla quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni

Contro:

[REDACTED]

relativamente alla quota di 1/2 del diritto di proprietà

Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 287, particella 515, subalterno 2, natura C/3 – Laboratori per arti e mestieri, consistenza 128 mq, indirizzo Via Giuseppe Bellucci, n. civ. 36, piano S1, interno B.

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare

Titolo: Verbale di pignoramento immobili [REDACTED]

Ufficiale giudiziario: Corte d'Appello di Roma

Trascritto a Roma 1 il [REDACTED]

A favore di:

[REDACTED]

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà, per l'unità negoziale seguente:

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 287, particella 515, subalterno 2, natura C/3 – Laboratori per arti e mestieri, consistenza 128 mq, indirizzo Via Giuseppe Bellucci, n. civ. 36, piano S1, interno B.



ISCRIZIONI

Atto notarile pubblico – Ipoteca volontaria

Titolo: Concessione a garanzia di mutuo [REDACTED]

Rogante: Notaio [REDACTED] di Roma

Trascritto a Roma 1 il [REDACTED]

A favore di:

[REDACTED]
relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro:

[REDACTED]
relativamente alla quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N . C . E . U . al foglio 287, particella 515, subalterno 2, natura C/3 – Laboratori per arti e mestieri, consistenza 128 mq, indirizzo Via Giuseppe Bellucci, n. civ. 36, piano S1, interno B.

Altro Atto – Ipoteca concessione amministrativa/riscossione

Titolo: Ruolo e avviso di addebito esecutivo [REDACTED]

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Trascritto a Roma 1 il [REDACTED]

A favore di:

[REDACTED]
relativamente alla quota di 1/2 del diritto di proprietà

Contro:

[REDACTED]
relativamente alla quota di 1/2 del diritto di proprietà

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N . C . E . U . al foglio 287, particella 515, subalterno 2, natura C/3 – Laboratori per arti e mestieri, consistenza 128 mq, indirizzo Via Giuseppe Bellucci, n. civ. 36, piano S1, interno B.

Sono state effettuate ulteriori ricerche, al fine di ricostruire il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sul conto dei precedenti proprietari dell'immobile; sopra è stato riportato l'esito delle ricerche effettuate sul conto di [REDACTED].

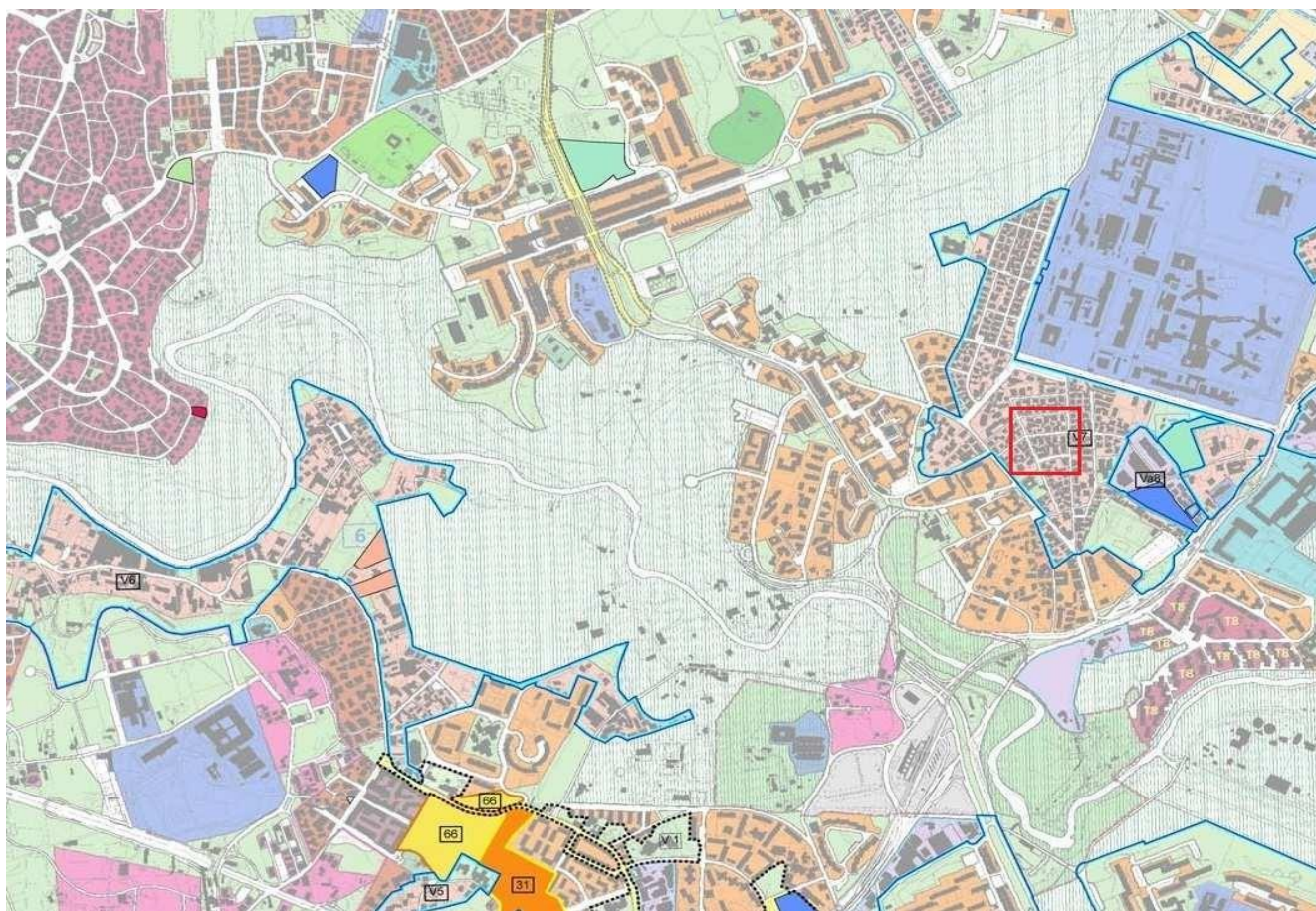
L'esito delle ricerche risulta inoltre allegato alla presente perizia sotto la **lettera "C"**.

N O R M A T I V A U R B A N I S T I C A

Dagli accertamenti effettuati con la consultazione telematica del P.R.G. del Comune di Roma Capitale, seppure con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche riportate sul sito, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e variato con Delibera del Commissario Straordinario con i poteri

dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, al foglio 287, con la particella 515, ricade in:

1. **Sistemi e Regole** - Città da Ristrutturare – Prevalentemente residenziale;
2. **Carta per la qualità** – Nessuna prescrizione;
3. **Rete ecologica** - Nessuna prescrizione



PRG 3*.11 – Città da Ristrutturare– Prevalentemente residenziale (stralcio non in scala)

REGOLARITÀ' EDILIZIA

La costruzione è stata completata nel dicembre 1963.

Il fabbricato sito in Roma, Via Giuseppe Bellucci, 34, risulta realizzato dai [REDACTED], previo progetto prot. [REDACTED] e successivo progetto di variante prot. [REDACTED] cui la Licenza edilizia n. 120E, rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV in data 26.11.1962 e per esso è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 854 del 13 luglio 1963; quanto sopra viene allegato alla presente relazione con la **lettera "D"**.

Altresì, dal rilievo effettuato e la successiva sovrapposizione della planimetria del piano scantinato del progetto licenziato si è constatato un ampliamento della superficie utile del locale, in quanto risulta

accorpata parte della superficie dell'intercapedine, previa demolizione della parete, superficie in cui è stato ricavato il servizio del locale; altresì non risulta alcun titolo edilizio relativo e pertinente sia al cambio della destinazione d'uso da locale deposito, come da progetto, a laboratorio artigianale, che per il frazionamento, da unico locale cantinato in più unità immobiliari come constatato in fase di sopralluogo e nella consultazione della planimetria catastale in atti.

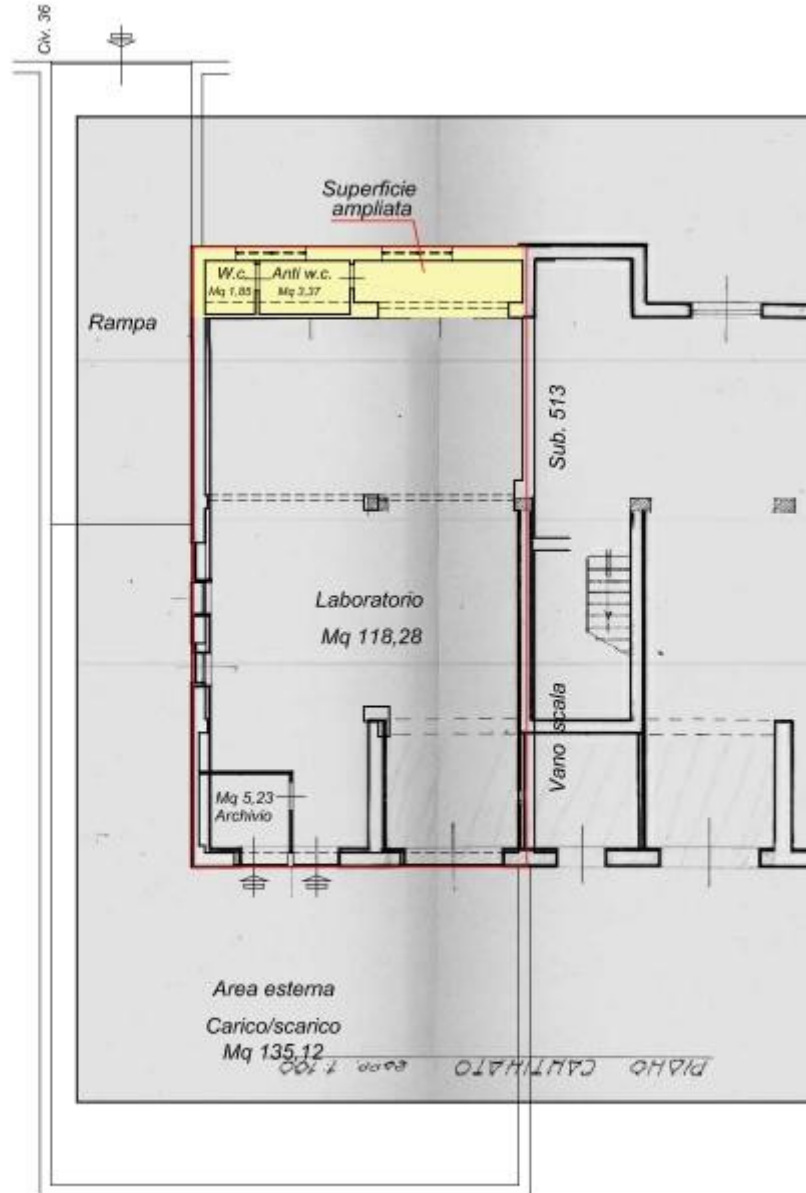
Per la regolarizzazione urbanistica-edilizia si dovrà, quindi, redigere e presentare un Permesso a Costruire oppure, in alternativa, una S.C.I.A. a sanatoria sia per il mutamento della destinazione d'uso da locale cantinato ad uso laboratorio artigianale che per il frazionamento dell'unico locale, come da progetto nello stato attuale delle consistenze, interessando, quindi, anche le proprietà confinanti.

Mentre, per l'ampliamento riscontrato, non avendo la possibilità di alcun aumento legittimo della superficie e/o volume a sanatoria, andrà ripristinata la consistenza originaria del locale, come da progetto approvato in atti.

Considerato che tutto quanto sopra esposto risulta evidenziato nella planimetria catastale in atti, andrà, come prima fase, redatta una S.C.I.A. a sanatoria, a titolo oneroso, ovvero con pagamento degli oneri urbanistici derivanti dalla regolarizzazione stessa, oltre ai diritti e sanzioni; successivamente andrà presentata nuova variazione catastale oltre all'intervento manuale per il ripristino della consistenza originaria come da progetto. Le operazioni di cui sopra vengono valutati con un costo complessivo tra pratica edilizia, catastale, oneri professionali e fiscali ed intervento edilizio per il ripristino della consistenza originaria legittima della superficie **per un totale di ca. € 7.500,00 oltre oneri fiscali e previdenziali come da legge.**

VIA GIUSEPPE BELLUCCI

STATO ATTUALE



PLANIMETRIA PIANO S1
H = mt 3,00

Sovrapposizione dello stato dei luoghi, in rosso, alla planimetria di progetto (grafici non in scala)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Per tale unità è stato redatta e presentato presso gli Uffici della Regione Lazio l'Attestato di Prestazione Energetica in data 07.12.2023 registrata con protocollo n. 1426213, con validità fino al 07.12.2033, **allegato "E"**; con tale certificazione si attesta quanto segue:

- Zona climatica "D";
- Anno di costruzione 1966;
- Superficie utile riscaldata mq 128,00;
- Volume lordo riscaldato mc 468,25;
- Classe Energetica "B"
- Indice prestazione energetica non rinn. EPgl, nren 198,66 kWh/m2 anno;
- Indice prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 41,07 kWh/m2anno.

Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dalle certificazioni e/o dichiarazioni reperite si evince che gli impianti idrico, termico e fognario risultano in regola alle normative all'epoca vigenti.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

In data 13 novembre 2023, previa formale richiesta con posta elettronica ordinaria del 07 novembre 2023, è stata trasmessa, dall'amministratore pro-tempore, rag. [REDACTED] rendicontazione relativa all'unità immobiliare in oggetto, comprensiva **di millesimi di proprietà, pari a mm. 86,04**, ed estratto conto al 07.11.2023.

Dall'estratto conto si evince che gli Esecutati risultavano non in regola con i pagamenti per la gestione fino al 31.12.2023, per un totale pari ad **€ 648,80**.

Altresì, si specifica che l'edificio è sprovvisto del Regolamento di Condominio.

Quanto trasmesso dall'amministrazione condominiale viene allegato con **la lettera "F"**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'unità immobiliare ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, così costituito:

Il pignoramento che ha dato origine alla Procedura Esecutiva n. 1416/2022 ha interessato il diritto di *piena proprietà del seguente bene immobile di loro proprietà in ragione di 1/2 cadauno:*

"Locale ad uso laboratorio artigianale sito in Roma (RM) con accesso carrabile e pedonale da Via Giuseppe Bellucci, 36, piano S1, interno B, su unico livello composto da un locale uso laboratorio, con vano uso archivio e servizio con annessa rampa di accesso e piazzale di pertinenza esclusiva ad uso parcheggio

e/o carico e scarico merci, confinante, partendo da nord proseguendo in senso orario, con Via Giuseppe Bellucci, terrapieno, altro locale (sub. 513), vano scala e locale condominiale, distacchi condominiali su due lati, salvo altri e migliori confini.”

L'immobile, oggetto della presente procedura risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto Fabbricati della Provincia di Roma, in ditta “[REDACTED]” con i seguenti identificativi e dati censuari, come appresso:

Foglio 287, particella 515, subalterno 2, Via Giuseppe Bellucci, 36, piano S1, Interno B, Z.C. 6, categ. C/3 – Laboratorio per arti e mestieri, cl. 3, consistenza 128 mq, superf. catast. 147 mq, Rendita Catastale € 647,84.

L'immobile viene posto in vendita per la quota complessiva di 1/1 del diritto di proprietà; in merito al diritto di proprietà in capo agli Esecutati, [REDACTED], così come da Atto di Compravendita.

Gli Standard Europei di Valutazione (EVS – European Valuation Standards) attribuiscono al valore di mercato la seguente definizione: “... *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...*”.

All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati, che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti; inoltre il prezzo deve formarsi sul mercato dopo un'adeguata attività di marketing, così come avviene in condizioni ordinarie.

Nel caso in oggetto, per addivenire alla determinazione del valore di mercato, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato, effettuata nei mesi di settembre/ottobre 2023 presso siti internet specializzati e agenzie immobiliari presenti nella zona, ha messo in evidenza un mercato, relativamente alle unità immobiliari a destinazione residenziale, scarsamente vivace, stante le incertezze derivanti dalle politiche monetarie comunitarie che hanno pesantemente innalzato gli interessi bancari per mutui, che non favoriscono certamente il mercato, con limitate transazioni avvenute nel breve periodo ed immobili presenti sul mercato e proposti in vendita da diverso tempo; ad ogni buon conto il sottoscritto ha ritenuto di individuare unità immobiliari di analoga consistenza, nella zona adiacente, in vendita presso siti specializzati, al fine di ottenere più riscontri oggettivi possibili, tenendo presente, altresì, una recente vendita in zona adiacente a Casal de Pazzi e/o zona di Ponte Mammolo

Fascia/zona: Periferica/Casal dei Pazzi (Via di Casal dei Pazzi)

Codice zona: D59 - Microzona catastale: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1300	1900	L	9,8	14,0	L

Non potendo considerare i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per assenza delle tipologie terziarie e/o produttive per unità immobiliari simili si è considerato le vendite estrapolati dai siti immobiliari, e pertanto si è constatato, come il valore medio, per magazzini, sia di palese e oggettivo riferimento.

Stando a quanto indicato negli annunci di vendita, le unità immobiliari vengono posti in vendita in una forchetta di prezzi variabile tra € 650,00 e 750,00/mq/commerciale.

Considerando, quindi, quanto riportato in epigrafe, nonché quanto desunto dai prezzi di vendita per unità simili, adiacenti in zona, si ritiene equo **valutare il cespite in esame € 700,00/mq** commerciale, valutazione considerata equa, anche, per l'ottimo stato di conservazione del cespite.

Anche detto valore, come quelli individuati, negli annunci di vendita, è prossimo e/o coincidente al valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, confermando, quindi, l'attendibilità del valore individuato per l'immobile in argomento.

Pertanto al locale ora adibito ad uso artigianale in argomento, si ritiene equo attribuire un valore pari ad € 700.000,00 mq/commerciale, per cui si otterrà un valore complessivo pari a: € 700.000,00 x mq 180,97 = € 126.679,00. Detto valore è relativo condizioni di ordinarietà; è pertanto necessario operare le opportune aggiunte e/o detrazioni per il caso specifico. Detto correzioni, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., così come modificato dalla Legge n. 132/2015, sono di seguito esposte.

RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

In sede di sopralluogo del 28 giugno 2023 non sono state riscontrate evidenti lesioni delle strutture e/o danni sia all'edificio, nella sua interezza, che all'unità stessa, anche perché riscontrata in buono stato di manutenzione stato d'uso e conservazione dell'unità immobiliare, meglio descritto nel paragrafo "Stato conservativo", ma si ritiene *di ridurre il valore del cespite di un 5% , pari a ca. € 6.334,00, (diconsi euro seimilatrecentotrentaquattro/00)* a garanzia per vizi occulti non riscontrabili in sede di sopralluogo.

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come accennato nel paragrafo “Regolarità edilizia” per la regolarizzazione urbanistica-edilizia si dovrà, quindi, redigere e presentare un Permesso a Costruire oppure, in alternativa, una S.C.I.A. a sanatoria sia per il mutamento della destinazione d’uso da locale cantinato ad uso laboratorio artigianale, con il versamento degli oneri concessori, che per il frazionamento dell’unico locale, come da progetto nello stato attuale delle consistenze, interessando, quindi, anche le proprietà confinanti.

Mentre, per l’ampliamento riscontrato, non avendo la possibilità di alcun aumento legittimo della superficie e/o volume a sanatoria, andrà ripristinata la consistenza originaria del locale, come da progetto approvato in atti, demolendo, altresì, il servizio del locale ed il rifacimento dello stesso nella superficie legittima.

Come spese ed oneri professionali si stima un costo, omnicomprendivo tra interventi murari ed impiantistici, diritti, sanzione ed oneri, inclusi di Cassa Professionale ed I.V.A., come da legge, **per un totale di ca. € 9.000,00.**

STATO D’USO E MANUTENZIONE

Considerando lo stato d’uso e manutenzione dell’immobile, in buono stato di manutenzione e conservazione, non si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore precedentemente individuato.

STATO DI POSSESSO

L’unità immobiliare, oggetto della presente esecuzione, risulta in possesso del sig. [REDACTED], proprietari per 1/2, in proprio e per la loro attività uso artigianale, per cui non sono state rilevate ulteriori limitazioni allo stato di possesso.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

A seguito degli esiti delle visure effettuate sul conto degli esecutati, non essendo risultati vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore individuato in precedenza.

SPESE CONDOMINIALI IN SOLUTE

Alla data del 09 novembre 2023 gli Esecutati risultavano non in regola con i pagamenti per la gestione fino al 31.12.2023, come da estratto conto inviato dall’amministratore pro-tempore, rag. Matteo Antonelli, **quantificabili in € 645,80.**

L’estratto conto del Condominio viene allegato al presente elaborato con la **lettera “G”.**

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'abitazione oggetto della presente perizia, composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, cucina, camera e balcone, come riscontrata nel sopralluogo del 05 ottobre 2022, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati della Provincia di Roma al foglio 512, particella 112, sub. 50, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato	€	126.679,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	€	6.334,00
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	9.000,00
Stato d'uso e manutenzione	€	0,00
Stato di possesso	€	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
Spese condominiali insolute	€	648,50
Valore di mercato	€	110,696,50

importo che si arrotonda ad € 111.000,00 (centoundicimila/00).

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico, non sono stati eseguiti accertamenti né sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato sia l'unità immobiliare che l'intero edificio, ivi compresa la posizione dell'edificio sul lotto di terreno.

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 dicembre 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Fausto Volponi

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Scrittura privata autenticata notar Paolo Coppi di Roma e nota di trascrizione;
- B. Estratto di mappa, visure storiche catastali e planimetrie delle unità immobiliari;
- C. Esito degli accertamenti presso la Conservatoria RR.II. a carico dei sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED]
- D. Copia licenza edilizia e certificato di abitabilità;
- E. Attestato di Prestazione Energetica.
- F. Estratto condominio.



R I E P I L O G O B A S E D ' A S T A

DESCRIZIONE BENI E CONFINI

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene n. 1 – Locale ad uso artigianale ubicato in Roma (RM), con accesso carrabile da Via Giuseppe Bellucci, 36, piano S1, interno B, su unico livello, composto da un unico locale uso laboratorio artigianale, con vano uso archivio e servizio, con annessa rampa di accesso e piazzale di pertinenza esclusiva, *confinante, partendo da nord proseguendo in senso orario, con Via Giuseppe Bellucci, terrapieno, altro locale (sub. 513), vano scala e locale condominiale, distacchi condominiale su due lati, salvo altri e migliori confini.*

O N E R I P E R L A R E G O L A R I Z Z A Z I O N E U R B A N I S T I C A

Come accennato nel paragrafo “Regolarità edilizia” per la regolarizzazione urbanistica-edilizia si dovrà, quindi, redigere e presentare un Permesso a Costruire oppure, in alternativa, una S.C.I.A. a sanatoria sia per il mutamento della destinazione d’uso da locale cantinato ad uso laboratorio artigianale che per il frazionamento dell’unico locale, come da progetto nello stato attuale delle consistenze, interessando, quindi, anche le proprietà confinanti.

Mentre, per l’ampliamento riscontrato, non avendo la possibilità di alcun aumento legittimo della superficie e/o volume a sanatoria, andrà ripristinata la consistenza originaria del locale, come da progetto approvato in atti.

Come spese ed oneri professionali si stima un costo, omnicomprensivo tra diritti, sanzione ed oneri, inclusi di Cassa Professionale ed I.V.A., come da legge, **per un totale di ca. € 7.500,00.**

S T A T O D ' U S O E M A N U T E N Z I O N E

Considerando lo stato d’uso e manutenzione dell’immobile, in ottimo stato di manutenzione, non si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore precedentemente individuato.

C O N S I S T E N Z A

Di seguito si riportano le superfici, sia utili che lorde, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, suddivise in base alla relativa destinazione.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	128,73 mq	147,19 mq	1,00	147,19 mq	3,00 h	S1
Area esterna pertinenziale Carico/scarico	135,12 mq	====	0,25	33,78 mq	====	S1
Totale superficie convenzionale:				Ca. 180,97mq		
Incidenza condominiale				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				Ca. 180,97 mq		

D A T I C A T A S T A L I

Foglio 287, particella 515, subalterno 2, Via Giuseppe Bellucci, 36, piano S1, Interno B, zona censuaria 6, categ. C/3 – Laboratorio per arti e mestieri, cl. 3, consistenza 128 mq, superf. catast.147 mq, Rendita Catastale € 647,87.

V A L O R E B E N E

Valore di mercato **€ 112.000,00**

(diconsi euro centododicimila/00)

