

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fallica Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 1089/2023 del R.G.E.®

promossa da

\*\*\*\*\*

**CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A.**

Codice fiscale: 04385190485

Firenze (FI)

contro

\*\*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo .....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
ELENCO ALLEGATI: .....	16
Riepilogo bando d'asta .....	17
Lotto Unico.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1089/2023 del R.G.E. ....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.000,00.....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	19



## INCARICO

In data 29/08/2024, il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Immobile sito in Roma - Via Giuseppe Giunchi n. 11, scala A, piano T, foglio 410, particella 3160, subalterno 3, zona censuaria 6, categoria C1, classe 5, consistenza 96 vani, Superficie Catastale Totale 103 mq, r.c. € 1.467,56

(Coord. Geografiche: 41°52'36.1"N 12°21'44.1"E)

## DESCRIZIONE

Diritto di superficie sulla porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma, Località Massimina, Via Giuseppe Giunchi n. 11, e precisamente:

Locale negozio, posto al piano terra, della superficie catastale totale di metri quadrati 103, costituito in planimetria catastale da un unico vano principale con antibagno e bagno, ma attualmente suddiviso da pareti divisorie modulari in metallo, pannelli opachi e vetro, in un vano principale adibito ad ingresso ed ufficio, 2 vani senza finestra adibiti ad uffici, un vano con finestra di luce adibito ad ufficio, 1 vano adibito a magazzino senza finestra, servizi igienici costituito da 1 antibagno e 2 box WC senza finestra.

Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è situata nell'ambito territoriale del Comune di Roma, Zona XLV - Castel di Guido, Municipio XII, c.a.p. 00166, porzione di isolato compresa tra la stessa Via Giuseppe Giunchi, Via del Casale Lumbroso e Via Arnaldo Cantani.

Il locale commerciale ha accesso dal civico 11 di Via Giuseppe Giunchi, compreso fra i locali commerciali posto ai civici 9 e 13, il tutto preceduto da una corte scoperta antistante e da un portico coperto parallelo alla stessa Via Giuseppe Giunchi, aperto al libero transito pedonale.

Essa è compresa in un più ampio fabbricato condominiale costituito da unità immobiliari residenziali e non residenziali.

Il fabbricato condominiale risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Si evidenzia che gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

L'acquirente potrà essere chiamato a versare a Roma Capitale l'eventuale conguaglio relativo al costo definitivo di acquisizione dell'area, che riveste la natura giuridica di obbligazione 'propter rem' - e quindi gravante via via sui titolari di diritti reali sui beni - quale derivante dall'art. 35, comma 12, l. n. 865/1971.<sup>1</sup>

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Giunchi n. 11, scala A, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Superficie 1/1)

## CONFINI

Negozi contraddistinti dai subalterni 4 e 30, bene comune non censibile, vano scala (subalterno 2), area comune portico lastricato (subalterno 566), salvo altro.

Confini del mappale terreno correlato (Sezione D particella 3160): Via Giuseppe Giunchi (particelle 4168, 3006, 3011), particelle 3010, 3189, 3188, salvo altro.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	92,00 mq	103,00 mq	1,00	103,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				103,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,00 mq		

<sup>1</sup> cfr. Sito internet di Roma Capitale > Home > Servizi > Casa e Urbanistica > Edilizia residenziale sociale > Affrancazione dei prezzi massimi di cessione > FAQ - Procedura delle Affrancazioni > FAQ n. 20: <https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in vendita è composto come segue:

- Locale negozio, posto al piano terra, della superficie catastale totale di metri quadrati 103, costituito in planimetria catastale da un unico vano principale con antibagno e bagno, ma attualmente suddiviso da pareti divisorie modulari in metallo, pannelli opachi e vetro, in un vano principale adibito ad ingresso ed ufficio, 2 vani senza finestra adibiti ad uffici, un vano con finestra di luce adibito ad ufficio, 1 vano adibito a magazzino senza finestra, servizi igienici costituito da 1 antibagno e 2 box WC senza finestra.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1979 al 30/04/1991	*****	Catasto Terreni Fg. 410, Part. 32 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 02 72 10 Reddito dominicale € 342.030,00 Reddito agrario € 149.655,00
Dal 30/04/1991 al 30/08/1995	***** (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 11/12/2000	Catasto Terreni Fg. 410, Part. 32 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 02 32 90 Reddito dominicale € 292.755,00 Reddito agrario € 128.095,00
Dal 30/08/1995 al 29/04/1997	*****	Catasto Terreni Fg. 410, Part. 2966 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 02 07 15 Reddito dominicale € 260.388,00 Reddito agrario € 113.933,00
Dal 29/04/1997 al 30/06/1999	1) COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586* (4) Diritto del concedente fino al 24/06/1997 - ***** ) Da verificare concessionario per 1000/1000 fino al 24/06/1997 DATI	Catasto Terreni Fg. 410, Part. 2966 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 02 07 15 Reddito dominicale € 260.388,00 Reddito agrario € 113.933,00
Dal 15/07/1997 al 23/12/2004	***** Proprieta' fino al 23/12/2004	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 3160, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 96 mq Rendita € 1.467,56 Piano T
Dal 30/06/1999 al 11/12/2000	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586* (1) Proprieta' 1/1 fino al 29/04/1997	Catasto Terreni Fg. 410, Part. 2966 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 02 07 15 Reddito dominicale € 260.388,00 Reddito agrario € 113.933,00



Dal 11/12/2000 al 02/08/2002	***** (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/06/1999	Catasto Terreni Fg. 410, Part. 3003 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 33 54 Reddito dominicale € 21,77 Reddito agrario € 9,53
Dal 02/08/2002 al 12/03/2025	Area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002	Catasto Terreni Fg. 410, Part. 3160 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 33 54
Dal 23/12/2004 al 17/07/2008	***** Proprieta' superficciaria 1/1 in regime di conservazione dei beni fino al 17/07/2008 - ***** Proprieta' per l'area 1000/1000 fino al 17/07/2008	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 3160, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 96 mq Rendita € 1.467,56 Piano T
Dal 17/07/2008 al 12/03/2025	1) COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586* (4) Diritto del concedente 1/1 - 2) ***** S. L. ***** in ***** ***** (1S) Proprieta' superficciaria 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 3160, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 96 mq Superficie catastale 103 mq Rendita € 1.467,56 Piano T
Dal 17/07/2008 al 12/03/2025	***** 1/1 fino al 17/07/2008	* (6) Superficie Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 3160, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 96 mq Rendita € 1.467,56 Piano T

#### Altra documentazione catastale di interesse:

- Elaborato planimetrico N1834 del 15/07/1997
- Elaborato planimetrico Y189 del 11/12/1997
- Elaborato planimetrico RM0091981 del 07/02/2005 (elaborato planimetrico parziale - non comprende l'unità immobiliare di interesse)

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	410	3160	3	6	C1	5	96 mq	103 mq	1467,56 €	T	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
410	3160				Ente urbano		00 33 54 mq			

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra l'identificazione catastale del bene, la titolarità effettiva dello stesso e quanto presente nell'atto di pignoramento.

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, per modifiche ai prospetti, presumibilmente in fase di costruzione del fabbricato, e diversa distribuzione degli spazi interni, causata dalla suddivisione dell'originario unico vano principale con pareti divisorie modulari in metallo, pannelli opachi e vetro, e dallo spostamento dei servizi igienici.

**STATO CONSERVATIVO**

Lo stato dell'immobile è buono. Non necessita di interventi urgenti di manutenzione. Non è conforme alla planimetria catastale. Non risultano pertinenze.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'occupante dell'immobile esecutato, amministratore della società proprietaria dello stesso, ha dichiarato che l'immobile non è locato ed è utilizzato esclusivamente per la propria attività lavorativa.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1991	*****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pier Felice Ostini	15/04/1991	55719	9077
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	24/04/1991	38698	22169
Dal 29/04/1997 al 23/12/2004	*****	Concessione in diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ungari Trasatti	29/04/1997	21914	10628
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	30/04/1997	25871	15778
Dal 30/06/1999	Comune di Roma Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	30/04/1997	10796	serie 1B
		Decreto di esproprio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presidente della Giunta Regionale del Lazio	30/06/1999	968/1999, rettificato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 151/2000 e con Decreto della Regione Lazo n. A7129/2010 e con Ordinanza del Sindaco n. 349/2001, nonché Decreto Dirigenziale n. 3 del 18/01/2013, prot. QI/5710, Pos. Pratica 4/1991	
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Dal 23/12/2004 al 17/07/2008	*****	<b>Decreto di Trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Roma - Sezione Fallimentare	23/12/2004	2393/04, cronologico n. 47842	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	15/02/2005		12357
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Roma	17/03/2005	8786	Serie 4		
Dal 17/07/2008	*****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mario Fea	17/07/2008	80424	14866
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	21/07/2008	90475	51742
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio delle Entrate Roma 3	17/07/2008	29801	Serie 1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 21/07/2008  
Reg. gen. 90476 - Reg. part. 19012  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favor \*\*\*\*\* 'SPARMIO DI FIRENZE S.P.A.  
Contro  
Formali a procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Mario Fea  
Data: 17/07/2008  
N° repertorio: 80425  
N° raccolta: 14867
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Roma il 04/04/2016  
Reg. gen. 35257 - Reg. part. 5815  
Quota: 1/1  
Importo: € 244.436,88  
A favor \*\*\*\*\* SUD S.P.A.  
Contro  
Formali a procedura  
Capitale: € 122.218,44  
Rogante: Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo emesso EQUITALIA S.P.A.  
Data: 04/04/2016  
N° repertorio: 5771  
N° raccolta: 9716
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Roma il 03/09/2019  
Reg. gen. 105870 - Reg. part. 19513  
Quota: 1/1  
Importo: € 269.573,10  
Formalità a carico della procedura  
A favor \*\*\*\*\* alle Entrate-Riscossione  
Contro  
Capitale  
Rogante: Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 02/09/2019  
N° repertorio: 15437  
N° raccolta: 9719

- Pignoramento  
Trascritto a Roma il 20/10/2023  
Reg. gen. 127177 - Reg. part. 93412  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 29988 del 11/09/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Quota: 1/1\*\*\*\*\*  
A favor\*\*\*\*\*  
Co  
Formali a procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricade nella parte di città identificata come segue:

- Sistemi e Regole 1:10000 - COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - Piano di Zona B25 Massimina quater variante al PdZ B25 Massimina variante ter approvata con Deliberazione C.C. n. 153 del 04/08/2004 - Superfici fondiari di conservazione con destinazione mista (già aree fondiari miste) - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 44, Art. 45, Art. 48

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2, come segue:

- Tavola A - Paesaggio degli insediamenti urbani
- Tavola B - Aree urbanizzate

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato costruito nell'ambito del secondo piano per l'edilizia economica e popolare (II PEEP), predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 dell'1 dicembre 1987, specificamente nell'area interessata dal Piano di Zona B25 "Massimina", di cui al momento si conosce la 'variante ter', approvata con Deliberazione C.C. n. 153 del 04/08/2004.

Le aree edificabili comprese nel piano di zona 825 "Massimina" sono state espropriate ed acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 968/99 del 30/06/1999, successivamente rettificato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 151/2000 del 06/03/2000, e successivo decreto ricognitivo di esproprio emesso con Determinazione Dirigenziale di Roma Capitale n. 3/2013 del 18/01/2013, trascritto il 12/06/2014, Registro generale n. 65697, Registro particolare n. 43546, avente ad oggetto, tra l'altro e per quanto di interesse, il terreno identificato alla Sezione D Foglio 410 Particella 3160 ex 3003 ex 2966 ex 32.

Da informazioni acquisite presso l'Ufficio Espropri del Comune di Roma risulta che al 30/10/2017 tutte le aree del Piano di Zona Massimina sono state indennizzate complessivamente con € 6.902.964,06. Circa il 90 % delle ditte sono state liquidate o è stato depositato. Non sono state ancora definite circa il 10% di situazioni, che potrebbero comportare una differenza di indennizzo in più o in meno.

In particolare, per l'area di sedime del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare di interesse, l'indennità definitiva di esproprio è stata ritualmente depositata presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze con Determinazione Dirigenziale di Roma Capitale n. 204 del 15/02/2006, prot. n. 11708, successivamente recuperata per una parte eccedente con Determinazione Dirigenziale di Roma Capitale n. 1519 del 30/09/2008, prot. n. QI/63849.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 del 4 luglio 1994 ed altre precedenti, parte \*\*\*?\*\*\* \*\*\*\*\* comprese nel piano di zona B25 "Massimina" sono state concesse in diritto di superficie alla società "\*\*\*\*\*" per la realizzazione di complessivi metri cubi 11.500 virtuali, ai fini del corrispettivo della concessione per mc 10.350 residenziali effettivi, nonché di complessivi metri cubi non residenziali 1.800.

Con la convenzione a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, in data 29 aprile 1997, rep. n. 21914, racc. n. 10628, debitamente registrata e trascritta a Roma 1 il 30 a\*\*\*\*\* 8, il Comune di Roma (ora Roma Capitale) ha concesso alla società \*\*\*\*\* il diritto di superficie sulle aree destinate all'edilizia economica e sociale n. 22 ottobre 1971, n. 865, in Roma, comprese nel piano di zona B25 - Massimina.

Per la costruzione del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in esecuzione è stata rilasciata dal Comune di Roma la concessione edilizia n. 46/C.A. del 19 dicembre 1994 (prot. 40599/1994) e le successive varianti n. 15102 del 1995, n. 14698 del 1996, n. 19102 del 1997 e n. 167/CS del 24 ottobre 1997.

Per l'ottenimento della concessione edilizia n. 46/C.A. del 19 dicembre 1994 è stato stipulato l'atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Pennazzi Catalani del 21/10/1994, rep. 11238, trascritto il 25/10/1994 al n. 37093 di formalità, relativo a destinazione d'uso locali piano servizi e piano interrato, portico stamponato, parcheggio condominiale e pubblico, verde, giardino pensile, alberature.

I lavori di costruzione hanno avuto inizio il 20 maggio 1995 e termine il 7 ottobre 1997.

E' stato richiesto il rilascio del certificato di agibilità con nota in data 21 maggio 1998 prot. Comune di Roma Dipartimento VI n. 0025326.

Non sono stati reperiti altri titoli edilizi.

Al momento in cui si scrive non è stato reperito il certificato di agibilità.

Si segnala la necessità di attivare le necessarie procedure di acquisizione dei titoli edilizi in sanatoria, per modifiche ai prospetti, presumibilmente in fase di costruzione del fabbricato, e diversa distribuzione degli spazi interni, causata dalla suddivisione dell'originario unico vano principale con pareti divisorie modulari in metallo, pannelli opachi e vetro, e dallo spostamento dei servizi igienici.

Per il rischio di oneri e sanzioni connesse alla regolarizzazione dello stato legittimo, il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del 10% al valore di stima del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto esperto stimatore evidenzia che gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

L'acquirente potrà essere chiamato a versare a Roma Capitale l'eventuale conguaglio relativo al costo definitivo di acquisizione dell'area, che riveste la natura giuridica di obbligazione propter rem - e quindi gravante via via sui titolari di diritti reali sui beni - quale derivante dall'art. 35, comma 12, l. n. 865/1971.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> cfr. nota 1

A richiesta della Custode giudiziaria acquisita al protocollo n. 1522691 in data 11 dicembre 2024, la Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Edilizia Residenziale Agevolata, con nota del 20/12/2024, ha precisato che "la Regione Lazio finanzia programmi di edilizia residenziale agevolata-convenzionata, realizzati con il concorso pubblico di contributi corrisposti in conto interesse (mutui agevolati) e/o in conto capitale (contributi a fondo perduto o con provvista agevolata all'istituto di credito). Tali programmi sono rivolti agli operatori economici, per la sola realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale agevolata, di conseguenza, sono da escludersi finanziamenti per locali ad uso esercizio commerciale".

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Il condominio è amministrato in base al regolamento di condominio depositato in atti del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma con verbale in data 16 luglio 1998, rep. 24572, racc. 11925, registrato il 24/07/1998, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 31 luglio 1998, reg. gen. 48504, reg. part. 33690 di formalità

Dal regolamento di condominio risultano i seguenti dati:

- Superficie reale mq 96,19
- Superficie virtuale mq 106,72
- Millesimi di proprietà generale 32,67

In sede di accesso l'occupante dell'immobile esecutato, amministratore della società proprietaria dello stesso, ha dichiarato che sono diversi anni che non paga gli oneri condominiali.

L'amministrazione condominiale ha fornito i seguenti dati:

- Situazione versamenti - \*\*\*\*\*
- Via Giuseppe Giunchi 7-19 - 00166 Roma (RM) - \*\*\*\*\* Unità imm. A/Neg.2
- Esercizio ordinario "Condominiale 2024" - Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024 - Alla data del 14/11/2024 risultano scadute rate pari a 9.073,01 Euro.

Ha trasmesso i verbali delle assemblee condominiali del 19/03/2024 e del 24/09/2024.

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

- Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Giunchi n. 11, scala A, piano T

Diritto di superficie sulla porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma, Località Massimina, Via Giuseppe Giunchi n. 11, e precisamente:

Locale negozio, posto al piano terra, della superficie catastale totale di metri quadrati 103, costituito in planimetria catastale da un unico vano principale con antibagno e bagno, ma attualmente suddiviso da pareti divisorie modulari in metallo, pannelli opachi e vetro, in un vano principale adibito ad ingresso ed ufficio, 2 vani senza finestra adibiti ad uffici, un vano con finestra di luce adibito ad ufficio, 1 vano adibito a magazzino senza finestra, servizi igienici costituito da 1 antibagno e 2 box WC senza finestra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 3160, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Giuseppe Giunchi n. 11, scala A, piano T	103,00 mq	1.619,29 €/mq	€ 166.786,87	100,00%	€ 166.786,87
Valore di stima					€ 166.786,87

Valore di stima: € 166.786,87

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Per il rischio di oneri e sanzioni connesse alla regolarizzazione dello stato legittimo, il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del 10% al valore di stima del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare.	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia - La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 133.429,50

Valore finale di stima in cifra tonda: € 135.000,00

Il lotto è stato valutato attraverso:

1. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2024 - Semestre 1, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: ROMA
- Comune: ROMA
- Fascia/zona: Suburbana/MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)
- Codice zona: E73
- Microzona: 137
- Tipologia Negozi - Stato conservativo Normale - Valore Mercato (€/mq) Min 1000 Max 1500 - Valore Medio €/mq 1250

2. L'osservatorio immobiliare Nomisma - 1° semestre 2024

- Microzona Massimina (Via Ildebrando della Giovanna - Via della Massimilla - Via Tomasino d'Amico - Via Alessandro Santini) del comune di Roma (RM)
- Valori immobiliari negozi - Minimo €/mq 1985,24 - Medio €/mq 2525,88 - Massimo €/mq 3066,52

3. Borsinoimmobiliare.it - Quotazioni & Rendimenti (febbraio 2025):

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Zona Aurelia Massimina Casal Lumbroso Via Massimilla - Posizione Zona periferia -
- Quotazioni unità immobiliari ad commerciale - Negozi - Valore minimo Euro/mq 830 - Valore medio Euro/mq 1.082 - Valore massimo Euro/mq 1.333

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati.

La media dei valori medi ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e dal Borsino Immobiliare edito dalla FIAIP, è calcolata come segue:

Valore unitario locale commerciale = €/mq  $(1.250,00 + 2.525,88 + 1.082,00)/3$  = €/mq 1.619,29

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 06/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fallica Salvatore

- N. 1 mappa catastale
- N. 1 planimetria catastale
- Visura catasto fabbricati Foglio 410 Particella 3160 Sub 3
- Visura catasto terreni Sezione D Foglio 410 Particella 3160
- Elaborato planimetrico prot. N1834-1997 del 15/07/1997
- Elaborato planimetrico prot. RM0091981-2005 del 07/02/2005
- Elaborato planimetrico prot. Y189-1997 del 11/12/1997
- Trascrizione n. 22169-1991 - Atto donazione Notaio Ostini rep. 55719-1991
- Atto notaio Mario Fea rep. 80424-2008
- Decreto di trasferimento rep. 2393-2004 - cron. 47842-2004
- Trascrizione n. 12357-2005 - Decreto trasferimento rep. 2393-2004 - cron. 47842-2004
- n. 1 ispezione ipotecaria per aggiornamento formalità pregiudizievoli
- n. 4 ispezioni ipotecarie per esproprio terreno
- Concessione edilizia n. 1994\_46\_CA
- SUE-SIPRE - Certificato di agibilità Non Trovato
- Trascrizione n. 37093-1994 - Atto d'obbligo Notaio Pennacchi Catalani rep. 11238-1994
- Trascrizione n. 15778-1997 - Convenzione Notaio Ungari Trasatti rep. 21914-1997
- Regione Lazio - Risposta al custode per finanziamento edilizia convenzionale-agevolata commerciale
- Decreto di esproprio n. 968-1999
- Determinazione Dirigenziale n. 204-2006 - Deposito indennità di esproprio
- Determinazione Dirigenziale n. 1519-2008 - Recupero indennità esproprio
- Decreto di esproprio n. 3-2013
- Trascrizione n. 43546-2014 - Decreto di esproprio n. 3-2013
- Regolamento condominiale
- Verbale dell'assemblea condominiale del 24/09/2024
- Verbale dell'assemblea condominiale del 19/03/2024
- Situazione dei versamenti alla data del 14/11/2024
- Verbale di accesso
- Rilievo fotografico



---

**LOTTO UNICO**

---

- Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Giunchi n. 11, scala A, piano T

Diritto di superficie sulla porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma, Località Massimina, Via Giuseppe Giunchi n. 11, e precisamente:

Locale negozio, posto al piano terra, della superficie catastale totale di metri quadrati 103, costituito in planimetria catastale da un unico vano principale con antibagno e bagno, ma attualmente suddiviso da pareti divisorie modulari in metallo, pannelli opachi e vetro, in un vano principale adibito ad ingresso ed ufficio, 2 vani senza finestra adibiti ad uffici, un vano con finestra di luce adibito ad ufficio, 1 vano adibito a magazzino senza finestra, servizi igienici costituito da 1 antibagno e 2 box WC senza finestra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 3160, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1

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

**Prezzo base d'asta:** € 135.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giuseppe Giunchi n. 11, scala A, piano T		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 3160, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	103,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile è buono. Non necessita di interventi urgenti di manutenzione. Non è conforme alla planimetria catastale. Non risultano pertinenze.		
Descrizione:	<p>Diritto di superficie sulla porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma, Località Massimina, Via Giuseppe Giunchi n. 11, e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locale negozio, posto al piano terra, della superficie catastale totale di metri quadrati 103, costituito in planimetria catastale da un unico vano principale con antibagno e bagno, ma attualmente suddiviso da pareti divisorie modulari in metallo, pannelli opachi e vetro, in un vano principale adibito ad ingresso ed ufficio, 2 vani senza finestra adibiti ad uffici, un vano con finestra di luce adibito ad ufficio, 1 vano adibito a magazzino senza finestra, servizi igienici costituito da 1 antibagno e 2 box WC senza finestra.</li> </ul>		
Vendita soggetta a IVA:	Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'occupante dell'immobile esecutato, amministratore della società proprietaria dello stesso, ha dichiarato che l'immobile non è locato ed è utilizzato esclusivamente per la propria attività lavorativa.		

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma il 21/07/2008  
 Reg. gen. 90476 - Reg. part. 19012  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 200.000,00  
 A favor \*\*\*\*\* ISPARMIO DI FIRENZE S.P.A.  
 Contro  
 Formali a procedura  
 Capitale: € 100.000,00  
 Rogante: Mario Fea  
 Data: 17/07/2008  
 N° repertorio: 80425  
 N° raccolta: 14867
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
 Iscritto a Roma il 04/04/2016  
 Reg. gen. 35257 - Reg. part. 5815  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 244.436,88  
 A favor \*\*\*\*\*  
 Contro  
 Formali a procedura  
 Capitale: € 122.218,44  
 Rogante: Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo emesso EQUITALIA S.P.A.  
 Data: 04/04/2016  
 N° repertorio: 5771  
 N° raccolta: 9716
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
 Iscritto a Roma il 03/09/2019  
 Reg. gen. 105870 - Reg. part. 19513  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 269.573,10  
 A favor \*\*\*\*\* alle Entrate-Riscossione  
 Contro  
 Formali a procedura  
 Capitale: € 134.786,55  
 Rogante: Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione  
 Data: 02/09/2019  
 N° repertorio: 15437  
 N° raccolta: 9719





**Trascrizioni**

- Pignoramento

Trascritto a Roma il 20/10/2023

Reg. gen. 127177 - Reg. part. 93412

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 29988 del 11/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quota: 1/1\*\*\*\*\*

A favor\*\*\*\*\*

Co

Formali



\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*

a procedura

