

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 407/2023 del R.G.E.

contro

Esecutato

omissis



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarietà.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>6</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>7</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>8</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>9</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>9</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>11</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>11</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>12</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>12</u>

In data 28/08/2024 il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Abigaille Zanetta 41, 43, piano T e due posti auto scoperti in area condominiale (Coord. Geografiche: 41°48'52.3"N 12°30'27.8"E)

DESCRIZIONE

Negozio con ingresso dai civici 41 e 43 di Via Abigaille Zanetta, e due posti auto scoperti posti nell'area condominiale antistante.

Il negozio (al catasto contrassegnato con la lettera B) risulta composto da un unico ambiente principale, dotato di un WC con anti-bagno.

I due posti auto, contrassegnati dai numeri 10 e 11, si trovano nell'area condominiale antistante; le strisce di delimitazione sono assenti (non visibili) e la posizione del posto auto n. 11, come meglio descritto successivamente, ne rende impossibile l'utilizzo per parcheggiare un veicolo standard, per la presenza del viale condominiale di passaggio e dell'angolo di curvatura proprio in coincidenza di parte dell'originario posto auto (vedi elaborato grafico in allegato 9). Il secondo posto auto (numero 10), tenuto conto della dimensione della corsia di manovra risulta con una larghezza ridotta calcolata pari circa a 2,40 metri (in assenza di strisce di delimitazione).

Via Abigaille Zanetta è situata nel quartiere denominato Cecchignola, zona urbanistica 12E del Municipio Roma IX di Roma Capitale, come da toponomastica comunale.

Il quartiere si trova nell'area sud di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Laurentina ad ovest (col confinante quartiere Giuliano-Dalmata), via di Vigna Murata a nord (da cui lo separa il quartiere di Fonte Meravigliosa), via della Cecchignola ed est, e la città militare della Cecchignola a sud. In particolare via Zanetta si trova nella piccola area urbanizzata a sud della Torre della Cecchignola inserita nell'area verde-monumento naturale del Fosso della Cecchignola.

Nel quartiere sono presenti i servizi primari, e la presenza di mezzi di trasporto pubblici di superficie (autobus) oltre alla facile accessibilità con i mezzi di trasporto privati permettono di raggiungere i quartieri limitrofi (con maggiore densità edilizia e di servizi pubblici, privati e commerciali) con tempi ridotti.

Il quartiere è facilmente accessibile con i mezzi di trasporto privati data la prossimità della principale arteria stradale (A90 - Raccordo Anulare di Roma "uscita 25 - Laurentina"). In 15 minuti di autobus (o 10 minuti di auto) è raggiungibile il capolinea della linea Metropolitana B Laurentina (dotata di parcheggio di interscambio).

La struttura sanitaria di riferimento è l'"Ospedale S. Eugenio".

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Abigaille Zanetta 41, 43, piano T e due posti auto scoperti in area condominiale

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:

- Esecutato (Proprietà Superficiaria 1/1)
Codice fiscale: omissis
Nato a omissis

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: omissis

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

- Esecutato (Proprietà Superficiaria 1/1)

CONFINI

Il negozio confina con vialetto privato, negozio civico 37 e 39, salvo altri. I posti auto confinano con corsia di manovra condominiale, marciapiedi comunale e altro posto auto, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	71,25 mq	80,75 mq	1	80,75 mq	3,50 m	terra
Posto auto 10	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	terra
Posto auto 11	10,00 mq	10,00 mq	0,10	1,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				83,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il posto auto scoperto contraddistinto con il numero n. 11 risulta ridotto (rispetto a quanto riportato in catasto) e quindi parzialmente utilizzabile. Le strisce di delimitazione sono assenti (non visibili) e il titolare dell'esercizio commerciale (officina), che attualmente conduce in locazione i beni, riferisce che il posto in questione (posto auto n. 11) non viene mai utilizzato per parcheggiare un veicolo standard (in quanto impedirebbe l'accesso al viale condominiale) e riferisce che il posto auto in questione viene saltuariamente utilizzato per parcheggio auto ma solo per veicoli di ridotte dimensioni (tipo smart, motoveicoli o similari). Tale parziale fruibilità viene valutata con l'applicazione di un ridotto coefficiente.

Il secondo posto auto (numero 10), tenuto conto della dimensione della corsia di manovra, risulta con una larghezza ridotta calcolata pari circa a 2,40 metri (in assenza di strisce di delimitazione). Si terrà conto di tali evidenze nell'applicazione della detrazione percentuale al valore finale di stima.

Si precisa che nel calcolo della Superficie Netta sono considerate tutte le superfici calpestabili e tutti i muri interni.

Le superfici del negozio rilevate sui luoghi sono maggiori di quelle riportate nella visura catastale (confronta allegato 4.1).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1990 al 05/02/1998	OMISSIS (costruttore) Diritto di Proprietà superficiaria per 1/1 COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 885, Part. 156, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C1, Cl.11, Cons. 65 mq Rendita € 2.474,09 Piano Terra
Dal 26/04/1991 al 05/02/1998	OMISSIS (costruttore) Diritto di Proprietà superficiaria per 1/1 COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 885, Part. 156, Sub. 103, Zc. 6 Categoria C6, Cl.13, Cons. 10 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 47,00 Piano Terra
Dal 26/04/1991 al 05/02/1998	OMISSIS (costruttore) Diritto di Proprietà superficiaria per 1/1 COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 885, Part. 156, Sub. 102, Zc. 6 Categoria C6, Cl.13, Cons. 10 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 47,00 Piano Terra
Dal 05/02/1998 al 14/04/2025	ESECUTATO omissis Diritto di Proprietà superficiaria per 1/1 COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 885, Part. 156, Sub. 103, Zc. 6 Categoria C6, Cl.13, Cons. 10 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 47,00 Piano Terra
Dal 05/02/1998 al 14/04/2025	ESECUTATO omissis Diritto di Proprietà superficiaria per 1/1 COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 885, Part. 156, Sub. 102, Zc. 6 Categoria C6, Cl.13, Cons. 10 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 47,00 Piano Terra
Dal 05/02/1998 al 14/04/2025	ESECUTATO omissis Diritto di Proprietà superficiaria per 1/1 COMUNE DI ROMA Diritto del concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 885, Part. 156, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C1, Cl.11, Cons. 65 Superficie catastale 76 mq Rendita € 2.474,09 Piano Terra

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)						
Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento				Rendita	Piano	Graffato
			Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale		
885	156	13	6	C1	11	65	76 mq	2474,09 €	Terra
885	156	102	6	C6	13	10 mq	12 mq	47 €	Terra
885	156	103	6	C6	13	10 mq	12 mq	47 €	Terra

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il negozio sui luoghi presenta le seguenti difformità rispetto a come rappresentato al Catasto (vedi allegato 9):

- in parte del locale anti-wc è presente un soppalco (non rappresentato al Catasto) che riduce l'altezza dell'area a circa due metri;

- sulla parete di confine col negozio numero civico 37 e 39 sono presenti sui luoghi una porta ed una finestra (non rappresentati al Catasto) che oggi collegano il negozio oggetto di procedure con un secondo negozio (questo secondo negozio non è oggetto di Procedura Esecutiva).

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere al ripristino dei luoghi e a presentare idonea documentazione edilizia al Comune di Roma, come meglio descritto nel capitolo relativo alla regolarità edilizia.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, le opere edili (rifacimento di muratura per chiusura di varchi verso l'immobile adiacente, demolizione del controsoffitto - soppalco), le opere impiantistiche, gli onorari per le prestazioni professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad €1.500,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario.

Per quanto riguarda i **posti auto scoperti** si rileva che:

- il posto auto n. 10, contraddistinto catastalmente dal subalterno 103, risulta complessivamente conforme, sebbene in assenza di strisce di delimitazione la larghezza utile risulti potenzialmente ridotta dall'utilizzo del viale carrabile condominiale;
- il posto auto n.11, contraddistinto catastalmente dal subalterno 102, risulta difforme in quanto parte dell'area catastalmente prevista è occupata dal varco carrabile nell'angolo di congiunzione col viale carrabile condominiale: la ridotta superficie residua e la posizione sulla curva renderebbero molto difficoltoso l'utilizzo per il parcheggio di un'auto, tant'è vero che i conduttori dell'immobile hanno dichiarato di non utilizzarlo (cfr elaborato grafico in allegato 9).

STATO CONSERVATIVO

L'**edificio** nel suo insieme risulta essere in uno stato conservativo nella media della zona.

Il **negozio** oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava adibito ad autofficina (con contratto di locazione opponibile) e appariva in stato conservativo sotto la media, con finiture interne parzialmente danneggiate (alcune piastrelle a terra, intonaci e tinte in più parti da mantenere, finiture e impianti del bagno in pessimo stato).

Gli impianti elettrico, idrico e aria compressa sono prevalentemente a vista in canalina, e apparentemente funzionanti ma in uno stato manutentivo sotto la media (specialmente nel locale WC).

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti che non sono stati trasmessi allo scrivente nei tempi concordati.

L'immobile è venduto nello stato di fatto, il futuro proprietario dovrà provvedere a ripristinare e certificare gli impianti dell'immobile (in parte obbligo ed onere del conduttore in locazione). Si tiene conto di tale evidenza nella decurtazione percentuale.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di perizia è posto al piano terreno dell'edificio costituente il

L'Amministratore pro-tempore ha trasmesso:

- il vigente Regolamento condominiale (notaio omissis in Roma - Rep. 213 - Racc. 113);
- la Convenzione tra il Comune di Roma e le Imprese costruttrici;

- il bilancio Consuntivo 2023 e il bilancio preventivo 2024, con i relativi riparti.

Ha inoltre comunicato che non vi sono servitù attive o passive, che sono stati deliberati costi per spese straordinarie per € 7.125,00 (impianto autoclave), che è in corso causa civile con condominio adiacente per ripartizione spese energia garage che non comportano costi a carico del futuro acquirente e che non esistono altri fatti che possano avere rilevanza economica o giuridica che possa interessare il futuro acquirente.

Nel regolamento sono citate le seguenti parti comuni a tutti i condomini (quindi anche ai proprietari dei negozi):

- A) il suolo su cui sorge il fabbricato;
- B) le fondazioni, la struttura in cemento armato, i muri dei vani della scala, i muri interni che dividono gli appartamenti, sono di proprietà comune dei proprietari confinanti dello stesso piano;
- C) il portone di accesso alla scala e l'androne;
- D) la scala di accesso ai vari piani, le porte di accesso alla terrazza, le finestre dei pianerottoli;
- E) l'ascensore con la cabina e con tutte le sue apparecchiature, nonché i locali ad esso riservati;
- F) la rete orizzontale della fognatura degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucina fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare;
- G) gli impianti di illuminazione dei locali comuni;
- H) l'impianto di acquedotto fino all'uscita per la distribuzione di ogni singolo appartamento;
- I) l'impianto citofonico con esclusione dell'apparecchio all'interno degli appartamenti;
- L) il terrazzo comune al piano sesto ed i lastrici solari a copertura dei vani scala, locali ascensori, lavatoio.

Le aree scoperte antistanti gli ingressi alle varie scale e quelle per dare accesso ai posti auto.

La futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata, anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare in ogni caso gli usi, le consuetudini ed il Regolamento di Condominio, in particolare per quanto riguarda l'utilizzo delle parti comuni, e a partecipare alle relative spese.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di perizia, ed in particolare:

- Atti d'obbligo in merito al mantenimento delle destinazioni d'uso e delle parti comuni, per il rilascio della Concessione Edilizia e con le limitazioni meglio descritte nel relativo quesito (cfr atti d'obbligo in allegato 12 e regolamento di Condominio in allegato 15),
- Convenzione urbanistica (in allegato 13).

Relativamente a questo ultimo aspetto, trattandosi di immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata e agevolata in base all'articolo 35 della Legge 865/71, situato in Piano di Zona, è soggetto al contenuto della Convenzione relativa (in allegato - atto Notaio omissis di Roma del 27 luglio 1988, Repertorio 8, Raccolta 4, Registrata a Roma1 il 05 agosto 1988 al numero 40357/1V) con la quale il Comune di Roma ha concesso alla Società Costruttrice **il diritto di superficie per la durata di novantanove anni, rinnovabile, su aree destinate all'edilizia economica e popolare**, nel Piano di Zona C5 "Cecchignola Sud".

Scopo originario della Norma era quello di soddisfare le esigenze abitative delle fasce sociali più deboli attraverso la costruzione di case di tipo economico e popolare da immettere sul mercato a prezzi

contenuti/calmierati. Nel caso di specie (cfr art. 2 della Convenzione in allegato) tale diritto è stato concesso per 99 anni e potrà essere rinnovato, alla scadenza, per altri 99 anni previo assenso del Comune e con il pagamento di ulteriori oneri (salvo si proceda prima della scadenza dei 99 anni, alla **trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà** ai sensi del comma 47 art. 31 Legge 1998/448).

Nella Convenzione originaria (in allegato 13) sono riportati all'articolo 8 i requisiti iniziali per l'assegnazione degli immobili a destinazione residenziale e relative pertinenze; tali requisiti riguardano esclusivamente gli alloggi, poiché l'immobile oggetto di perizia ha **destinazione non residenziale** tali requisiti non sono pertinenti.

All'art. 14 di Convenzione si rileva che il prezzo massimo di cessione riguarda anch'esso i soli alloggi residenziali.

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ

Per quanto attiene la **trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà**, il Piano di Zona C5 Cecchignola Sud **non è attualmente compreso** tra quelli per i quali è consentito richiedere la trasformazione in piena proprietà (come risulta anche sul sito del Comune di Roma). Il relativo importo non è quindi ad oggi stimabile¹. Non potendo quindi stimare un preciso valore (per l'assenza dei necessari dati delle Delibere Comunali) si tiene conto di tale futuro evento nella decurtazione percentuale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'**edificio** di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, con accesso dai civici 15, 17 e 35 di via Abigaille Zanetta, è composto da sei piani fuori terra, oltre ad un livello interrato ed al lastrico solare con il torrino scale; l'edificio nel complesso è prevalentemente residenziale.

L'edificio ha struttura in cemento armato e copertura a terrazzo. Le facciate presentano finiture a cortina con porzioni in intonaco tinteggiato.

Al civico 41 è presente l'accesso carrabile all'autofficina, con serranda apribile di protezione.

Il **negozi**o è costituito da un ambiente principale dotato di un piccolo WC con anti-bagno. Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle di ceramica; le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco tinteggiato, le pareti dell'ambiente principale e del WC sono piastrellate con ceramica fino a circa 1,80 metri di altezza; il bagno è dotato di lavabo e wc con scarico esterno, non presenta finestre ma è dotato di impianto di aerazione. Nel locale officina sono presenti due finestre ed una seconda porta di accesso (larghezza circa 1,80 metri - contrassegnata dal civico 43), tutte e tre dotate di serrande metalliche.

Gli impianti elettrico, idrico e aria compressa sono prevalentemente a vista in canalina, apparentemente funzionanti, anche se in stato manutentivo sotto al media, ed è presente un piccolo scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria del bagno.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti che non sono stati trasmessi allo scrivente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con **contratto di locazione opponibile** (in allegato 14). Con tale contratto l'esecutato concedeva in locazione ad una prima società (alla quale è poi subentrata in corso l'attuale società

1 Cfr. <https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40326> - il Comune di Roma ha peraltro deliberato di applicare delle riduzioni percentuali in base al momento della adesione alla cessione dell'area in piena proprietà (20%).

conduttrice) il locale ad uso di negozio in Roma, via Abigaille Zanetta 41/43 - composto di ampio locale disimpegno WC e posti auto n.10 e 11 [...] per una durata 6 anni ad iniziare con l'11 febbraio 2012 e terminare con il 10 febbraio 2018, tacitamente rinnovabile per altri 6 anni salvo disdetta da comunicare con lettera raccomandata A/R 6 mesi prima della scadenza. Il corrispettivo della locazione concordemente era stabilito in € 13.800,00 annui pari ad € 1.150/mensili (canone mensile viene ridotto per il primo anno - da febbraio 2012 a gennaio 2013 ad € 1.000,00). Contratto soggetto ad aggiornamento ISTAT applicato nella misura massima consentita.

Si fa rilevare che l'Agenzia delle Entrate comunica che "con riferimento all'immobile sopra descritto, risulta registrato il contratto di locazione TJT 2012 serie 3 n.1207. Tale contratto risulta prorogato fino al 08/02/2030". Da quanto comunicato dall'AdE si evince che l'attuale canone annuo dichiarato è pari ad € 12.000/annui (crf allegato 14).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1998 ad oggi	ESECUTATO - Diritto di Proprietà superficaria per 1/1	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio OMISSIS	05/02/1998	5307	1619
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/02/1998	5990	4258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	11/02/1998	4671	

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 14/04/2025, sono risultate le seguenti formalità a carico di:

NEGOZIO (SUBALTERNO 13)

1. TRASCRIZIONE del 10/02/1998 - Registro Particolare 4258 Registro Generale 5990 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 5307 del 05/02/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 02/04/1998 - Registro Particolare 4944 Registro Generale 17390 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 5440 del 01/04/1998 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 5440 del 26/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 15/03/2005 - Registro Particolare 8473 Registro Generale 32033 - Pubblico ufficiale omissis - Repertorio 305892/15310 del 08/03/2005 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 17484 del 18/10/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/09/2013. Cancellazione totale eseguita in data 04/11/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 06/03/2006 - Registro Particolare 7734 Registro Generale 25990 - Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 125049 del 01/03/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 30513 del 23/12/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 02/10/2013 - Registro Particolare 13320 Registro Generale 94007 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 95295/26567 del 30/09/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

6. ISCRIZIONE del 25/06/2014 - Registro Particolare 9029 Registro Generale 70065 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 2158/2013 del 12/05/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. TRASCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 37119 Registro Generale 51420 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 9271 del 31/03/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

POSTO AUTO 10 (SUBALTERNO 103)

1. TRASCRIZIONE del 10/02/1998 - Registro Particolare 4258 Registro Generale 5990 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 5307 del 05/02/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 04/12/2004 - Registro Particolare 39737 Registro Generale 149784 - Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 44991 del 01/12/2004 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Documenti successivi correlati: Annotazione n. 11294 del 12/08/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 15/03/2005 - Registro Particolare 8473 Registro Generale 32033 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 305892/15310 del 08/03/2005 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 17484 del 18/10/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/09/2013. Cancellazione totale eseguita in data 04/11/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 02/10/2013 - Registro Particolare 13320 Registro Generale 94007 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 95295/26567 del 30/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. ISCRIZIONE del 25/06/2014 - Registro Particolare 9029 Registro Generale 70065 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 2158/2013 del 12/05/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 37119 Registro Generale 51420 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 9271 del 31/03/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

POSTO AUTO 11 (SUBALTERNO 102):

1. TRASCRIZIONE del 10/02/1998 - Registro Particolare 4258 Registro Generale 5990 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 5307 del 05/02/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 04/12/2004 - Registro Particolare 39737 Registro Generale 149784 - Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 44991 del 01/12/2004 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Documenti successivi correlati: Annotazione n. 11294 del 12/08/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 15/03/2005 - Registro Particolare 8473 Registro Generale 32033 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 305892/15310 del 08/03/2005 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 17484 del 18/10/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/09/2013. Cancellazione totale eseguita in data 04/11/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 02/10/2013 - Registro Particolare 13320 Registro Generale 94007 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 95295/26567 del 30/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. ISCRIZIONE del 25/06/2014 - Registro Particolare 9029 Registro Generale 70065 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 2158/2013 del 12/05/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 37119 Registro Generale 51420 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 9271 del 31/03/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. previgente nell'area del Piano di Zona C5 Cecchignola Sud (ex Legge n° 167/1962) - Area di edilizia economica e popolare. Interno ai confini del "II PEEP" Pdzc5 Cecchignola Sud.

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo - Città consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Carta Qualità: Fuori perimetro

Zona OMI: E75/Suburbana/Cecchignola-Tor Pagnotta (Via Della Cecchignola)

Zona urbanistica: 12E - Cecchignola

Suddivisione Toponomastica: Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata - Municipio Roma IX di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

- Ptp_r_a: Paesaggio degli Insediamenti urbani
- Ptp_r_b: Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'**edificio** nel suo insieme è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n.862/c del 22/06/1988 (in allegato 11), che autorizzava il Progetto di Variante edificio (Legge 457/78) n. 65112/89; successivamente sono state autorizzate altre varianti, l'ultima delle quali riporta il n.38485 del 01/06/1992 (cfr. stralci in allegato 11).

Il Permesso di Costruire fa esplicito richiamo agli Atti d'Obbligo (Notaio omissis di Roma del 12/12/1986 repertori nn. 27360/61/62, raccolte nn. 4057/8/9 - cfr. allegati 12.1, 12.2 e 12.3). In particolare cita l'impegno a mantenere a vincolo del lotto le aree destinate a parcheggio condominiale a servizio dell'edificio e ad uso pubblico e le aree a verde, a giardino pensile e 5 alberature.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie progettuali emerge chiaramente che l'attuale collegamento interno tra i due negozi è stato eseguito senza titolo successivamente alla costruzione (confronta

stralci progettuali in allegato 11). Si precisa che l'immobile limitrofo (non oggetto di Procedura) risulta intestato a terzi.

L'immobile è venduto nell'attuale stato di fatto e il futuro proprietario dovrà quindi ripristinare i luoghi, come descritto nel quesito relativo alla conformità catastale.

Il totale dei costi di ripristino è stimato complessivamente in € 1.500, e sarà detratto dal valore della presente stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

L'Amministratore pro-tempore ha comunicato che la quota inevasa inerente la proprietà (parte Esecutata) è pari a: **€ 401,21 per l'anno 2023 e € 504,07 per l'anno 2024. Risulta inoltre un debito pregresso di € 2617,35.**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 950,00

L'Amministratore pro-tempore ha trasmesso con mail del 07/11/2024 il bilancio Consuntivo 2023 e il bilancio preventivo 2024 con i relativi riparti (in allegati 15.2 e 15.3).

Dalla lettura degli stessi si evince che per gli anni 2023 e 2024 le **spese da versare dal futuro acquirente**/aggiudicatario per l'immobile oggetto di perizia ammontano a circa **950 € totali**. Tale importo è detratto dal valore di stima, in quanto non risulta pagato.

Si precisa che eventuali vincoli od ulteriori oneri condominiali che dovessero venire richiesti successivamente resteranno comunque a carico dell'acquirente - aggiudicatario (ultime due annualità), come previsto dalle norme di Legge, in quanto il futuro acquirente sarà comunque obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Abigaille Zanetta 41, 43, piano T e due posti auto scoperti in area condominiale

Negozio con ingresso dai civici 41 e 43 di Via Abigaille Zanetta, e due posti auto scoperti posti nell'area condominiale antistante. Il negozio (al catasto contrassegnato con la lettera B) risulta composto da un unico ambiente principale, dotato di un WC con anti-bagno. I due posti auto, contrassegnati dai numeri 10 e 11, si trovano nell'area condominiale antistante; le strisce di delimitazione sono assenti (non visibili) e la posizione del posto auto n. 11, come meglio descritto successivamente, ne rende impossibile l'utilizzo per parcheggiare un veicolo standard, per la presenza del viale condominiale di passaggio e dell'angolo di curvatura proprio in coincidenza di parte dell'originario posto auto (vedi elaborato grafico in allegato 9). Il secondo posto auto (numero 10), tenuto conto della dimensione della corsia di manovra risulta con una larghezza ridotta calcolata pari circa a 2,40 metri (in assenza di strisce di delimitazione). Via Abigaille Zanetta è situata nel quartiere denominato Cecchignola, zona urbanistica 12E del Municipio Roma IX di Roma Capitale, come da toponomastica comunale. Il quartiere si trova nell'area sud di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Laurentina ad ovest

(col confinante quartiere Giuliano-Dalmata), via di Vigna Murata a nord (da cui lo separa il quartiere di Fonte Meravigliosa), via della Cecchignola ed est, e la città militare della Cecchignola a sud. In particolare via Zanetta si trova nella piccola area urbanizzata a sud della Torre della Cecchignola inserita nell'area verde-monumento naturale del Fosso della Cecchignola. Nel quartiere sono presenti i servizi primari, e la presenza di mezzi di trasporto pubblici di superficie (autobus) oltre alla facile accessibilità con i mezzi di trasporto privati permettono di raggiungere i quartieri limitrofi (con maggiore densità edilizia e di servizi pubblici, privati e commerciali) con tempi ridotti. Il quartiere è facilmente accessibile con i mezzi di trasporto privati data la prossimità della principale arteria stradale (A90 - Raccordo Anulare di Roma "uscita 25 - Laurentina"). In 15 minuti di autobus (o 10 minuti di auto) è raggiungibile il capolinea della linea Metropolitana B Laurentina (dotata di parcheggio di interscambio). La struttura sanitaria di riferimento è l'“Ospedale S. Eugenio”.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il negozio è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 885, Particella 156, Subalterno 13, Zona censuaria 6, Categoria C1; il posto auto 11 è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 885, Particella 156, Subalterno 102, Zona censuaria 6, Categoria C6; il posto auto 10 è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 885, Particella 156, Subalterno 103, Zona censuaria 6, Categoria C6.

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

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per comparazione. Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo, le criticità già esplicitate etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare.
- I comparabili sono nella stessa zona (in assenza di compravendite, in zone limitrofe).
- Le compravendite individuate sono non antecedenti a 24 mesi dalla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato 1.

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 151.457

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente:

- gli **oneri per riportare il bene nello stato legittimo**, stimati pari a € **1.500**, come meglio descritto nel capitolo relativo alla regolarità catastale;
- gli **oneri condominiali noti**, come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo a vincoli e oneri condominiali, quantificato pari circa a € **950**.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€151.457 - € 2.450): € 149.000

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'**assenza della garanzia per vizi del bene venduto**. Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione (del 10%), rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, alla presunta assenza delle certificazioni degli impianti, alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, anche **per futuri oneri di trasformazione per il diritto di piena proprietà** (del 5%), pari quindi a **ca. il 15% del valore di mercato** sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Occorre applicare ulteriore **riduzione perché in presenza di immobili locati con contratto opponibile alla Procedura** (scadenza contratto: 28/02/2030) il mercato immobiliare del settore residenziale reagisce con un ribasso del valore rispetto ad un immobile libero. Rilevato che il valore di locazione effettivo è in linea con quello di mercato, tenuto conto di tutte le ulteriori incognite al contorno, la differenza deve essere valutata, in quanto produce un effetto negativo sul valore. Si ritiene dover quindi applicare un deprezzamento per la presenza di locazione degli immobili con **una ulteriore percentuale pari ca. al 5%**.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO UNICO

NEGOZIO E POSTI AUTO SCOPERTI

PREZZO BASE: € 119.000 (dicasi EURO CENTODICIANNOVEMILA/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - via Abigaille Zanetta 41, 43, piano T - posti auto scoperti in area condominiale	83,75 mq	1.420,90 €/mq	€ 119.000	100,00%	€ 119.000
Valore di stima:					€ 119.000

Si segnala che il valore risultante della quota parte del posto auto scoperto numero 11 è pari a € 1.420,90.

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 16/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi



ELENCO ALLEGATI

- [1] Stima degli immobili - calcolo del canone vile e della decurtazione per locazione;
- [2] Verbale di accesso;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visure storiche catastali;
- [5] Planimetrie catastali;
- [6] Visure Ipotecarie;
- [7] Atto di provenienza;
- [8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Elaborati fotografici;
- [11] Documentazione edilizia - Licenza, Progetto e Progetto di Variante (stralci);
- [12] N. 3 Atti d'obbligo;
- [13] Convenzione Comune Roma notaio omissis ed elaborato grafico di progetto del Piano di Zona;
- [14] Contratto di locazione e Comunicazioni AdE;
- [15] Documentazione condominiale, Regolamento e bilanci;
- [16] Estratto per assunto di matrimonio.

