

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare 48243/1983 del R.G.E. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Flora Mazzaro.

Promossa da

**Credito Fondiario S.p.A.**

P.I.: 00395320583

c/o avv. Massimo Mannocchi

Lungotevere Arnaldo da Brescia, n. 9 – 00196 ROMA

PEC: [massimo.mannocchi@realpec.it](mailto:massimo.mannocchi@realpec.it)

Contro

**Residenziale Pieno Sole S.r.L.**

C.F. 01066420587

PEC: [fallimentoroma.residenzialepienosolesrl@legalmail.it](mailto:fallimentoroma.residenzialepienosolesrl@legalmail.it)

Custode

**Avv. Carla Beltrando**

Via Marcantonio Colonna, n. 7 – 00192 ROMA

PEC: [carlabeltrando@ordineavvocatiroma.org](mailto:carlabeltrando@ordineavvocatiroma.org)

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	6
Lotto 1.....	8
Lotto 2.....	9
Lotto 3.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Parti Comuni .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	14
Edificio 9.....	15
Edificio 10 .....	17
Provenienze Ventennali .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Formazione lotti .....	24
Lotto 1.....	24
Confini.....	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali .....	26
Precisazioni .....	26
Patti.....	26
Stato conservativo .....	26
Stato di occupazione .....	27
Lotto 2.....	27
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali .....	28
Precisazioni .....	29
Patti.....	29
Stato conservativo .....	29

Stato di occupazione .....	29
Lotto 3.....	30
Confini.....	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali .....	31
Precisazioni .....	32
Patti.....	32
Stato conservativo .....	32
Stato di occupazione .....	32
Stima.....	33
Lotto 1.....	34
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	34
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	35
Stato d'uso e manutenzione.....	35
Stato di possesso .....	35
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili .....	35
Spese condominiali insolute.....	36
Conclusioni .....	36
Lotto 2.....	36
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	37
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	37
Stato d'uso e manutenzione.....	37
Stato di possesso .....	37
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili .....	38
Spese condominiali insolute.....	38
Conclusioni .....	38
Lotto 3.....	38
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	39
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	39
Stato d'uso e manutenzione.....	39
Stato di possesso .....	40
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili .....	40
Spese condominiali insolute.....	40
Conclusioni .....	40
Limiti dell'incarico.....	41
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	41

## INCARICO

---

Nel corso dell'udienza del 14 giugno 2017, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Via Baldo degli Ubaldi, 272 - 00167 - Roma (RM), email: [dalesio.nesi@tiscali.it](mailto:dalesio.nesi@tiscali.it), PEC [marco.dalesio@geopec.it](mailto:marco.dalesio@geopec.it), Tel. 0635404232, Fax 0635298196, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito dinanzi al Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Flora Mazzaro.

## PREMESSA

---

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sandra Cassoni del 16 aprile 2013, il sottoscritto veniva incaricato di determinare quali unità immobiliari oggetto del pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva 48243/1983 fossero ancora rimaste nella disponibilità della Procedura Esecutiva, considerato che alcune di queste erano state vendute proprio nell'ambito della Procedura in argomento, mentre altre erano state alienate nell'ambito della Procedura Fallimentare che aveva interessato la Residenziale Pieno Sole Srl; per altre ancora erano stati rinvenuti degli atti di rinuncia. Il pignoramento aveva interessato le porzioni dell'edificio 9 e dell'edificio 10 così descritte:

*“Porzioni del complesso immobiliare sito in Roma, località Tor Tre Teste (Quarticciolo), costituito da sette fabbricati denominati rispettivamente con i nn. 4/5/6/7/8/9/10, edificato sopra terreno distinto nel Catasto del Comune di Roma a foglio 648 particelle 149, 151, 153 e precisamente le seguenti porzioni:*

1)- *intero piano scantinato ad uso autorimessa del fabbricato “9”, Via R. Lepetit nn. 216-218 ad eccezione di quanto, in esso piano, è di uso comune e condominiale per la restante parte del fabbricato; confinante con terrapieno verso via di piano regolatore e con terrapieno verso il fabbricato “11”, con terrapieno verso il fabbricato “10”, con rampa carraia, con terrapieno sottostante l'area cortilizia, con terrapieno verso il fabbricato “8”, salvo altri.*

2)- *Appartamento sito al piano secondo del fabbricato “9”, distinto con l'int. 7 della scala “A”, Via Lepetit n. 216 composto di una camera, saloncino ed accessori, avente ingresso dalla seconda porta a destra di chi esce dall'ascensore, con annessi locali accessori al piano sottotetto collegati a mezzo di scala interna di uso esclusivo al suddetto appartamento; confinante l'appartamento CON DISTACCO verso la via di piano regolatore, con appartamento int. 10 della scala “B”, con chiostrina aperta, con appartamento int. 8 della scala “A”, con vano ascensore e vano scala “A”, salvo altri; i locali al piano sottotetto con distacco verso via di piano regolatore, con sottotetto, con locali annessi all'appartamento int. 8 scala “A”, con caveau, con locale lavatoio-stenditoio, salvo altri;*

3)- *intero piano scantinato ad uso autorimessa del fabbricato “10”, via Lepetit n. 222 ad eccezione di quanto, in esso piano, è di uso comune e condominiale per la restante parte del fabbricato; confinante con terrapieno verso il fabbricato “11”, con locale nettezza urbana e rampa carraia, con altro terrapieno, con terrapieno verso il fabbricato “9”, salvo altri.*

4)- locali contigui siti al piano seminterrato del fabbricato "10", distinti col n. 1, confinanti con distacco verso il fabbricato "11", con area cortilizia, con locali distinti dal n. 2, con pianerottolo e vano scala, salvo altri.

5)- locali contigui siti al piano seminterrato del fabbricato "10", distinti dal n. 2, confinanti con distacco verso il fabbricato "11", con area cortilizia, con locali distinti dal n. 3, con pianerottolo, salvo altri.

6)- locali contigui siti al piano seminterrato del fabbricato "10", distinti dal n. 3, confinanti con locali distinti col n. 2, con area cortilizia, con locali distinti dal n. 4, con vano ascensore e pianerottolo, salvo altri.

7)- locali contigui siti al piano seminterrato del fabbricato "10", distinti dal n. 4, confinante con locali distinti dal n. 3, con area cortilizia, con locali distinti dal n. 5, con pianerottolo e vano ascensore, salvo altri.

8)- locali contigui siti al piano seminterrato del fabbricato "10", distinti dal n. 5, confinanti con locali distinti dal n. 4, con area cortilizia, con distacco verso il fabbricato "9", salvo altri.

9)- locali contigui siti al piano seminterrato del fabbricato "10", distinti dal n. 6, confinanti con distacco verso il fabbricato "9", ancora con distacco verso il fabbricato "9", con vano scala e pianerottolo, con locali distinti dal n. 5, salvo altri.

10) - appartamento sito al piano rialzato del fabbricato "10", Via Lepetit n. 222, distinto con l'int. 9, composto di una camera, saloncino ed accessori, confinante con distacco verso il fabbricato "9", con distacco verso il fabbricato "11", con vano scala e pianerottolo, con appartamento int. 8 salvo altri.

*Le suddette porzioni non risultano censite al NCEU del Comune di Roma".*

La complessità dell'incarico già terminato, consistente appunto nella ricostruzione della residua proprietà della società esecutata, la "Residenziale Pieno Sole Srl", era determinato dall'elevato numero di unità immobiliari costruite dalla citata società, e dal fatto che la stessa, con sentenza n. 44856 del 4 - 6 maggio 1987, è stata dichiarata fallita; presso il Tribunale Fallimentare di Roma è infatti pendente un procedimento i cui atti sono racchiusi in sette faldoni, alcuni dei quali non reperibili. Del fallimento si trova traccia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 con le trascrizioni in data 14 ottobre 1989, al n. 53089 di formalità e in data 29 novembre 1989, n. 61370 di formalità. La ricostruzione della residua proprietà, naturalmente limitatamente alle sole unità immobiliari ricomprese nel pignoramento, ha comportato un'intensa attività, dapprima proprio presso la IV sezione del Tribunale Civile, poi presso la Sezione Fallimentare dello stesso Tribunale ed infine presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1; per tale attività il sottoscritto aveva richiesto ed ottenuto la facoltà di potersi avvalere di un coadiutore, individuato nella persona della sig.ra Stefania Massaroni, che ha proceduto alle ispezioni ipocatastali ed il cui esito è contenuto nella sua relazione, allegata all'elaborato peritale già depositato a conclusione della prima fase.

Le attività di sopralluogo e di rilievo si sono concentrate nei locali al piano seminterrato dei due edifici perché in quei livelli sono ubicate le residue unità immobiliari interessate dalla Procedura Esecutiva. Una difficoltà oggettiva è stata rappresentata dal fatto che i posti auto presenti nelle due autorimesse non sono delimitati a terra con strisce di vernice ma individuabili tra i pilastri della struttura

portante in elevazione, mentre la situazione catastale è oltremodo confusa considerato che ad una prima denuncia in catasto, operata in data 9 dicembre 1977, per l'edificio n. 9, ne ha fatto seguito una seconda, in data 25 giugno 1981, in cui il numero dei posti auto denunciati ed i perimetri degli stessi posti auto sono differenti da quelli individuati nella prima denuncia; tale circostanza ha comportato quindi una differente denominazione dei posti auto. Per lo stesso edificio n. 9 è stata presentata nel 1988 una successiva denuncia catastale, che interessa solo una parte dei posti auto, come si dirà meglio in seguito.

L'elaborato peritale concludeva individuando le unità immobiliari, già oggetto di pignoramento, ancora di proprietà della Residenziale Pieno Sole Srl ed altre che erano state alienate successivamente alla trascrizione del pignoramento. Nel corso dell'udienza del 14 giugno 2017 il sottoscritto veniva incaricato di procedere alla stima dei posti auto che sono risultati invenduti e quindi ancora di proprietà della citata società e che sono risultati essere:

Edificio 9

- Posto auto n. 11

Edificio 10

- Posto auto n. 5;
- Posto auto n. 6.

Conseguentemente i beni oggetto della presente stima sono quelli di seguito indicati:

**Bene n. 1** – Posto auto coperto identificato con il numero 11 ed ubicato nel locale autorimessa dell'edificio 9;

**Bene n. 2** – Posto auto coperto identificato con il numero 5 ed ubicato nel locale autorimessa dell'edificio 10;

**Bene n. 3** – Posto auto coperto identificato con il numero 6 ed ubicato nel locale autorimessa dell'edificio 10.

Il pignoramento è stato poi oggetto di rinnovazione nell'anno 2010 la cui formalità è stata trascritta al n. 45703 in data 28 giugno 2010. Nella rinnovazione del pignoramento sono indicati i seguenti dati catastali: foglio 648 particella 72. Detti dati identificano il solo edificio n. 10, non prendendo in considerazione quindi l'edificio identificato con il n. 9, così come si evince dalla relazione dell'ausiliario, sig.ra Stefania Massaroni, allegata all'elaborato peritale consegnato ad espletamento dell'incarico conferito con il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sandra Cassoni del 16 aprile 2013.

## DESCRIZIONE

---

L'edificio identificato dal numero 9 è contraddistinto dai civici 216 e 218 mentre quello identificato con il numero 10 è contraddistinto dal civico 222. Detti edifici sono parte di un complesso immobiliare, composto da sette fabbricati distinti con i numeri da 4 a 10; alcuni fabbricati sono costituiti da un solo vano scala mentre alcuni hanno più corpi scala. Il complesso ha accesso da Via Roberto Lepetit ed è a sua volta ubicato in un ambito del territorio di Roma Capitale delimitato a nord da Via Prenestina Bis, ad est

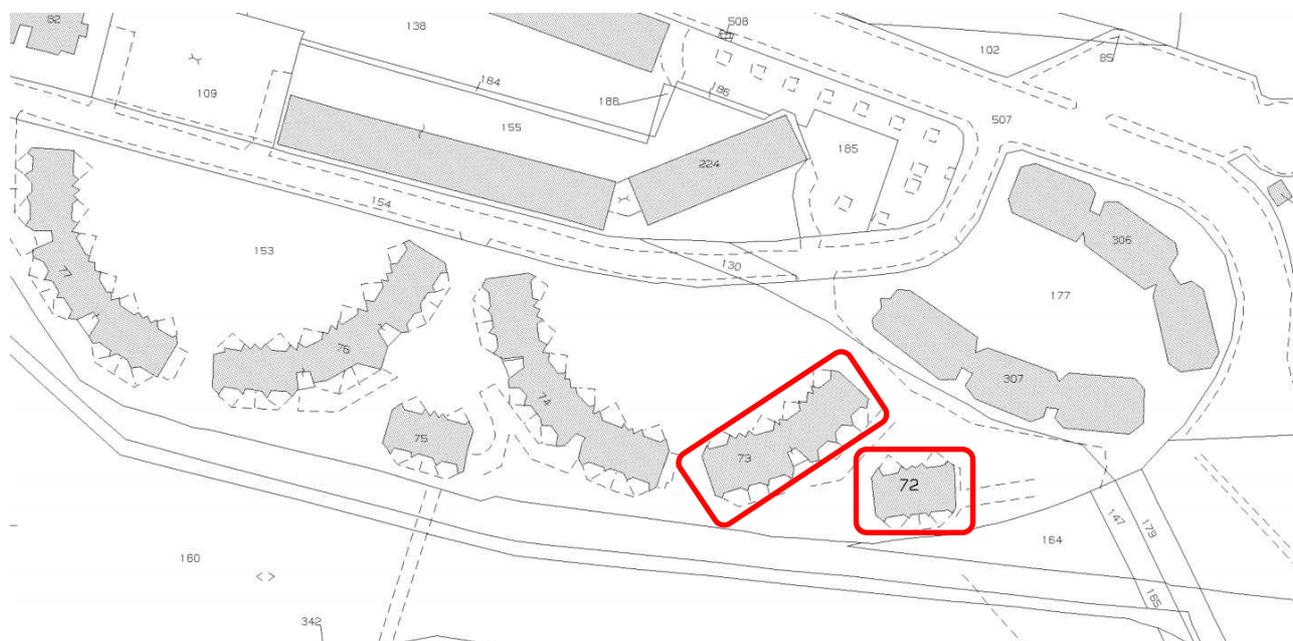


percorsa dalle linee del trasporto pubblico di superficie; a circa 200 metri dall'accesso carrabile di Via Roberto Lepetit, n. 216 - 218 - 222 è presente la fermata di una di dette linee di superficie. Non risultano invece presenti nelle vicinanze fermate del trasporto pubblico su rotaia; la fermata della linea metropolitana C "Alessandrino" dista circa 2,5 km. Di seguito si riportano le fotografie scattate dalla limitrofa Via Roberto Lepetit.



Il complesso immobiliare visto da Via Roberto Lepetit

I fabbricati che comprendono le porzioni oggetto di pignoramento meglio si evincono dall'estratto dalle mappe del foglio catastale n. 648, di seguito riportato ed in cui sono evidenziate le particelle interessate. Il fabbricato 9 è contraddistinto con la particella 73 mentre l'edificio 10 è identificato con la particella 72.



Estratto dalle mappe catastali

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

***Elaborato Peritale - Proc.ra Esecutiva n. 48243/1983 - Credito Fondiario Spa/Residenziale Pieno Sole Srl***

**Bene n. 1** - Posto auto coperto identificato con il numero 11 ed ubicato nel locale autorimessa dell'edificio 9, identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma Territorio al foglio 648, particella 73, subalterno, 33, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 9, mq 18, rendita catastale € 175,70, Via Roberto Lepetit, 220, piano S1, interno 11, edificio 9.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene n. 1** - Posto auto coperto identificato con il numero 5 ed ubicato nel locale autorimessa dell'edificio 10, identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma Territorio al foglio 648, particella 72, subalterno 21, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 9, mq 20, rendita catastale € 195,22, Via Roberto Lepetit, 222, piano S1, interno 5, edificio 10.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene n. 1** - Posto auto coperto identificato con il numero 6 ed ubicato nel locale autorimessa dell'edificio 10, identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma Territorio al foglio 648, particella 72, subalterno 20, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 9, mq 19, rendita catastale € 185,46, Via Roberto Lepetit, 222, piano S1, interno 6, edificio 10.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dal comma 2 dell'art. 567 c.p.c. risulta costituita dalla certificazione presente agli atti della procedura esecutiva sulla base della quale è stato dato luogo ad alcune vendite.

## TITOLARITÀ

---

Le porzioni di immobile oggetto della presente relazione appartengono ai seguenti esecutati:

- Residenziale Pieno Sole Srl con sede in Roma, in Via di Georgofili, n. 123 I, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, Codice fiscale 01066420587;

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

- Residenziale Pieno Sole Srl con sede in Roma, in Via di Georgofili, n. 123 I, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, Codice fiscale 01066420587.

I dati relativi alla Residenziale Pieno Sole Srl con sede in Roma sono stati desunti dal certificato della CCIAA che si allega alla presente sotto la lettera "A".

Con l'atto di compravendita a rogito del notaio Aurelio Cinque di Roma, stipulato in data 29 dicembre 1970, rep. 367823 e registrato a Roma, atti Pubblici il 30 dicembre 1970 al n. 21179, vol. 2108, la Residenziale Pieno Sole Srl ha acquistato, dal Capitolo di S. Maria Maggiore, " ... il terreno in Roma, località

*Quarticciolo, facente parte di maggiore estensione, distinto nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Roma alla partita 29132 Sez. A, foglio 648 già parte delle particelle 1 e 6 e che, in conformità del tipo di frazionamento redato dal Geom. Bruno Barletta, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma e Provincia rilasciato dall'U.T.E. in data 23.12.1970 sull'estratto catastale di attualità n.35066 del 16 Dicembre 1970 assume la seguente consistenza: - Foglio 648, particella 149, ha 0.02.60 (are due e centiare sessanta) reddito dominicale £.14,30, reddito agrario £.4,68; - Foglio 648, particella 153, ha.2.11.60 (ettari due, are undici e centiare sessanta), reddito dominicale £.2.539,20, reddito agrario £. 486,68. Più precisamente trattasi del terreno della superficie di mq.21.660 (metri quadrati ventunomilaseicentosessanta) confinante: con (da Nord in senso orario) fosso del Quarticciolo, zona destinata a strada di proprietà del Comune di Roma, altro tratto del fosso del Quarticciolo, altra zona destinata a strada di proprietà del Comune di Roma e residua proprietà del Capitolo di S. Maria Maggiore. Il terreno oggetto della compravendita vedesi interlineato in rosso nella planimetria che, previa visura effettuate dalle parti, e da queste e da me notaio firmata, si allega al presente atto sotto la lettera "D" ...". Copia del citato atto di compravendita è allegato alla presente relazione sotto la lettera "B".*

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono disciplinate da regolamento di condominio e dal regolamento di comunione che disciplina il complesso immobiliare di cui gli edifici 9 e 10 sono parte, depositato agli atti del notaio Claudio Cerini di Roma in data 23 gennaio 1980, rep. 8406/1763, registrato a Roma il 1° febbraio 1980 al n. 1467, trascritto in Roma il 5 febbraio 1980 al n. 9049 d'ordine e al n. 6787 particolare. Dei regolamenti di condominio e del regolamento di comunione si dirà in seguito nella sezione "Vincoli od oneri condominiali".



L'ingresso agli edifici del complesso

In gran parte degli atti compravendita con i quali la Residenziale Pieno Sole Srl ha alienato le porzioni realizzate, e presi in visione per l'espletamento del precedente incarico, è inoltre indicato che "*... la società venditrice si riserva per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo: 1) Tutte le aree di distacco e cortilizie ed in genere tutte le aree scoperte dell'intero complesso immobiliare, con facoltà di erigervi*  
**Elaborato Peritale - Proc.ra Esecutiva n. 48243/1983 - Credito Fondiario Spa/Residenziale Pieno Sole Srl**

*sovrastutture ed adibirle all'uso che riterrà più opportuno: 2) l'intero piano di copertura dell'edificio (terrazzo e locali) ed il piano soffitte, con i relativi locali servizi con facoltà di adibirli a qualsiasi uso e destinazione, compresa l'abitazione; 3) l'intero piano scantinato escluso quanto alienato con tutti i locali in esso esistenti ed altresì i negozi, i sottonegozi, con facoltà di adibirli a qualsiasi uso consentito, anche abitazione, deposito, autorimesse, magazzino, ecc.; 4) la facoltà di apportare alle unità immobiliari non vendute, nonché alle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso, tutte le modifiche e varianti che riterrà opportune, purchè non restino pregiudicate la statica e l'estetica dei fabbricati e ciò senza dover corrispondere nulla a chicchessia; 5) tutte le parti del fabbricato e relativi annessi e connessi che non siano compresi nella presente vendita e che non siano tra le porzioni qui di seguito elencate che costituiscono proprietà condominiale e cioè: l'androne, le scale, le rampe di accesso, i ripiani, l'ascensore e la relativa sede, il locale per la centrale termica che potrà essere in comune con altri fabbricati del suddetto complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato che trattasi ...".*

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state rilevate servitù durante i sopralluoghi effettuati a meno della presenza di eventuali impianti localizzati negli spazi al piano interrato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I fabbricati di cui le porzioni oggetto della presente relazione sono parte sono stati edificati con struttura portante in conglomerato di calcestruzzo armato e copertura a falde inclinate. Le tamponature sono costituite da muratura a cassetta rifinite esternamente con intonaco tinteggiato.



[Il complesso visto da Via Roberto Lepetit e dallo spazio di distacco degli edifici](#)

Il complesso è costituito da n. 7 edifici le cui parti in comune sono disciplinate come indicato nelle sezioni "Parti comuni" e "Vincoli od oneri condominiali". Gli spazi di distacco degli edifici sono mantenuti per buona parte a verde, anche con alberature ad alto fusto, ed in minor consistenza contengono gli spazi destinati alla viabilità pedonale, carrabile e degli spazi per la sosta; il complesso ha più accessi dalla

viabilità pubblica che sono destinati a specifici edifici del complesso. L'ingresso carrabile è posizionato all'altezza dei civici 216, 218 e 222, mentre le rampe carrabili hanno accesso dal civico 220, quella dell'edificio 9 e dal civico 224 quella dell'edificio 10; i numeri civici delle rampe carrabili non sono posizionati sulla via pubblica ma all'inizio delle rampe e quindi all'interno della proprietà privata, e più precisamente nello spazio di distacco degli edifici.



Gli spazi di distacco tra gli edifici mantenuti a verde

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono ubicate nel sottosuolo ed hanno la pavimentazione costituita da piastrelle in gres e le pareti rifinite con intonaco grezzo tinteggiato; il grado di finitura e lo stato di conservazione sono ordinari per la destinazione a cui sono adibite.

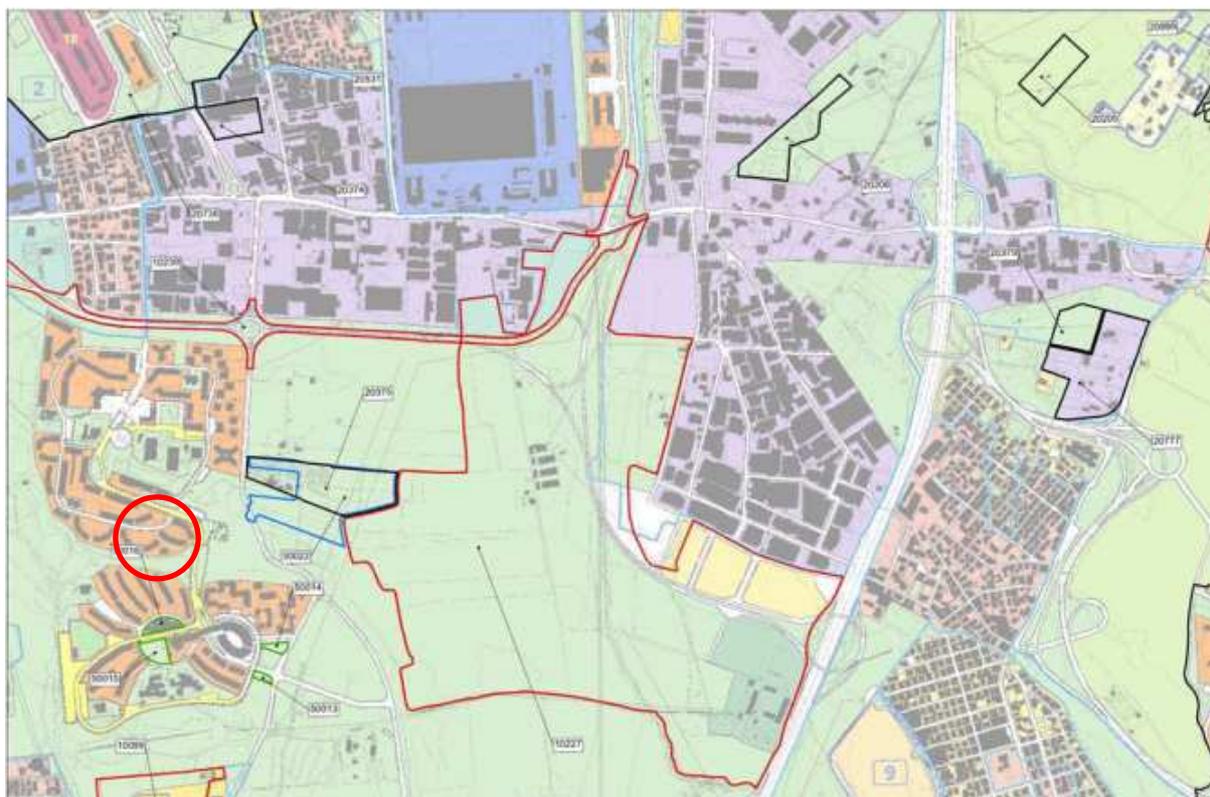
## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dagli accertamenti effettuati presso la sala visure del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale in data 17 agosto 2017, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole ivi depositate, sulla base della documentazione esibitami, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "a) *Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ...*", gli immobili identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma, al foglio 648, con le particelle 72 e 73, ricadono in:

1. Sistemi e regole: Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3;
2. Carta per la qualità: Nessuna prescrizione;
3. Rete ecologica: Nessuna prescrizione.

L'immobile è risultato ricompreso all'interno della convenzione urbanistica "Quarticcio Tor Tre Teste" stipulata con atto a rogito del notaio Filippo Calabresi di Roma, in data 5 ottobre 1970, rep. 57700, racc. 18648, alla quale si rimanda per tutte le pattuizioni contenute.



PRG Tav. 3\*19 - Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:  
Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale del Lazio n. 556 e  
1025/2007:

PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani;



Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani (stralcio non in scala)

PTPR Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR.



Tav. B - Aree urbanizzate del PTPR (stralcio non in scala)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 1 settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Gli edifici risultano dotati del certificato di agibilità/abitabilità.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato in data 19 novembre 2014, è stato esibito al sottoscritto il fascicolo in atti con il protocollo n. 42702/76. L'ultima richiesta di variante che interessa i fabbricati distinti dai numeri 9 e 10 è stata presentata in data 2 dicembre 1976 e registrata al protocollo n. 42702/76. Detta variante ha ottenuto il parere favorevole dalla Commissione Edilizia durante la seduta del 17 dicembre 1976. In data 17 gennaio 1977 è stato stipulato un atto d'obbligo unilaterale dinanzi al notaio Elio Borromeo di Roma, rep. 26033, raccolta 9278, successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 19 gennaio 1977, reg. part. 2735, con il quale la società "Residenziale Pieno Sole Srl", per sé e suoi aventi causa, si è obbligata, nei confronti del Comune di Roma, a destinare, sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno sessanta centimetri, oltre a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie maggiore di quella prevista per legge, pari ad 1 mq ogni 20 mc di volume fuori terra, e a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali siti ai piani servizi ed ai piani seminterrati; il tutto come meglio risulta dagli elaborati grafici allegati al citato atto del notaio Borromeo. Copia di detto atto è allegato alla presente, omessi gli allegati, alla presente relazione sotto la lettera "C". Per detta richiesta di

***Elaborato Peritale - Proc.ra Esecutiva n. 48243/1983 - Credito Fondiario Spa/Residenziale Pieno Sole Srl***

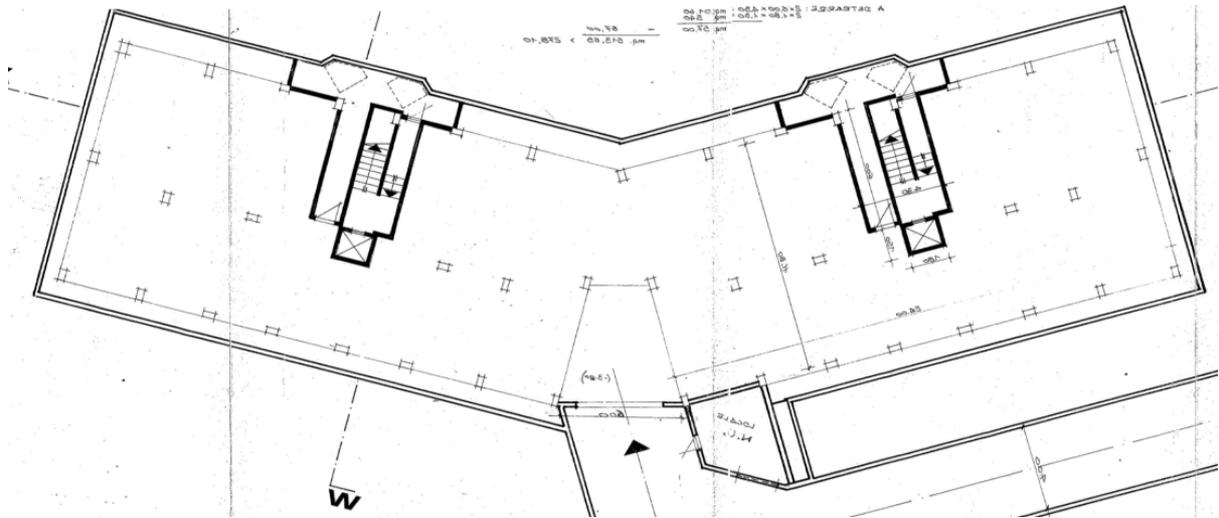
variante è stata rilasciata la licenza edilizia prot. n. 27662 in data 1 luglio 1977. L'edificio identificato con il numero 9 è stato dichiarato abitabile con il certificato di abitabilità n. 46 rilasciato in data 8 febbraio 1978, mentre il fabbricato contraddistinto con il numero 10 è stato dichiarato abitabile con il certificato numero 47 rilasciato in pari data. Copia della licenza edilizia in variante e dei citati certificati di abitabilità risultano allegati alla presente sotto la lettera "D". Prima di detta variante per il complesso edilizio erano state rilasciate la licenza edilizia n. 400 in data 7 giugno 1973 e, a seguito dell'istanza registrata al protocollo n. 26023 del 16 luglio 1973 e del parere favorevole della commissione edilizia espresso nella seduta del 27 luglio 1973, la licenza di variante n. 1282 in data 19 novembre 1973.

## EDIFICIO 9

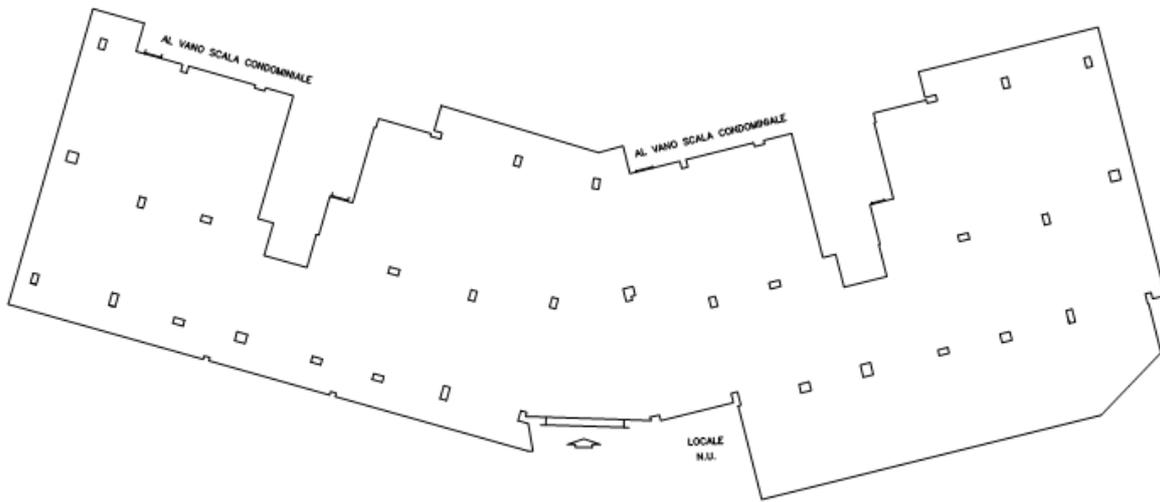
---

Per l'edificio n. 9, dal raffronto tra la situazione di progetto e lo stato dei luoghi, al piano dell'autorimessa sono emerse le seguenti difformità che sono state valutate non considerando la posizione della rampa e quella del locale "nettezza urbana"; infatti l'edificio n. 9 è simile all'edificio n. 4 che ha però la rampa che accede dal lato opposto rispetto all'autorimessa dell'edificio n. 9: pertanto la posizione della rampa e del locale "nettezza urbana" indicata nel progetto è quella dell'edificio n. 4 e non quella del n. 9, che ha detta rampa e detto locale per la "nettezza urbana" posizionati in modo speculare. Ciò premesso le difformità riscontrate consistono sostanzialmente in una diversa posizione degli spazi che consentono il collegamento tra l'autorimessa ed i vani scala. Il corridoio risulta attualmente realizzato in un spazio creato tra la parete controterra ed i pilastri presenti nell'autorimessa mentre nel progetto erano previsti in aderenza ai vani scala. Inoltre risulta destinato ad autorimessa anche lo spazio compreso tra la rampa e l'originaria autorimessa, che nel progetto approvato era previsto come terrapieno mentre con tutta probabilità, già in fase di costruzione, anziché provvedere al rinterro fu deciso di ampliare l'autorimessa. Per quanto sopra esposto lo spazio compreso tra la rampa e l'autorimessa è in posizione speculare rispetto a quella graficizzata nell'elaborato di progetto. Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi risulta anche una differente dimensione degli originari spazi di accesso al vano scala condominiale, poi denunciati in Catasto come ripostigli "A" e "B".

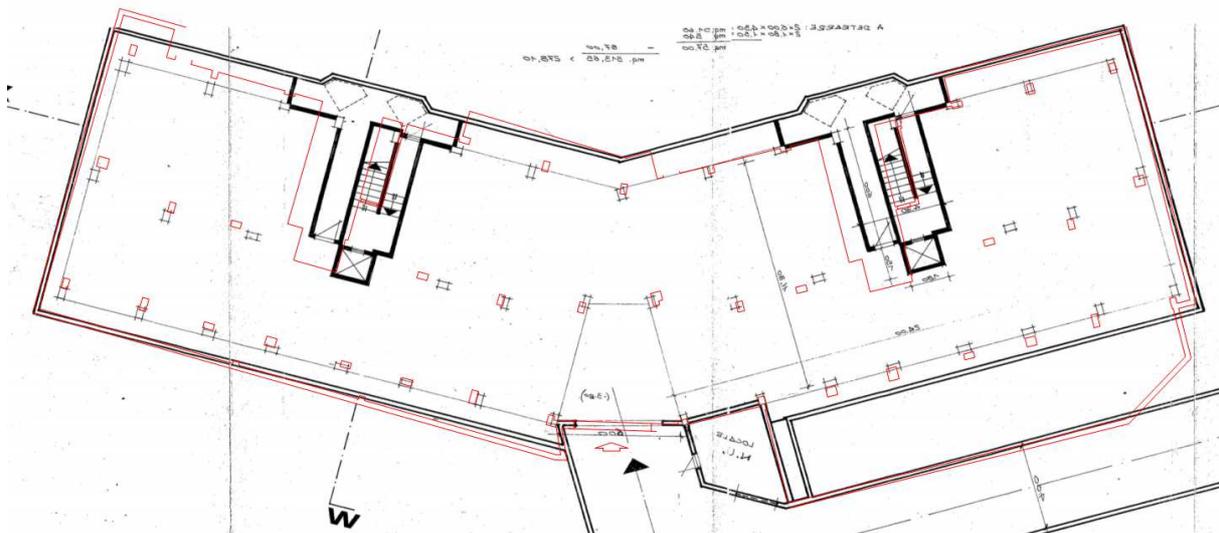
La situazione prevista nel progetto approvato, il rilievo dello stato dei luoghi e la sovrapposizione di quest'ultimo al progetto approvato sono di seguito riportati. Alcune lievi difformità derivanti dalla sovrapposizione tra il progetto approvato ed il rilievo devono attribuirsi alle difficoltà riscontrate durante il rilievo per la conformazione dei locali e per la presenza di autovetture che hanno ostacolato le attività di rilievo.



Stralcio dal progetto approvato (non in scala)



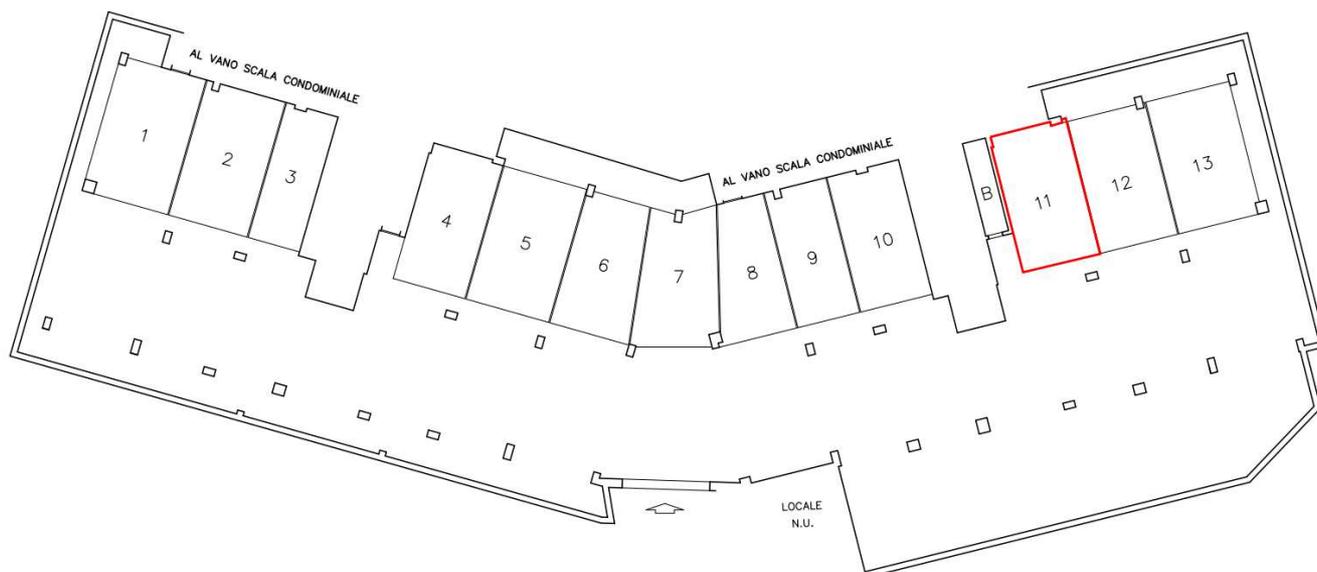
Restituzione grafica del rilievo effettuato (non in scala)



Sovrapposizione dello stato dei luoghi (in rosso) all'ultima variante al progetto approvato (in nero).

Le difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato sono evidenziate nella sovrapposizione sopra riportata, in cui l'elaborato di progetto è stato "ribaltato" per facilitare l'individuazione delle difformità; lievi differenze devono essere imputabili alla conformazione dell'autorimessa e quindi alla difficoltà di effettuare i rilievi. Con particolare riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente relazione, e quindi al posto auto n. 11, si evidenzia che il progetto non prevedeva la suddivisione in posti auto ma un'unica autorimessa.

La posizione e la conformazione del posto auto 11 meglio risulta dalla graficizzazione di seguito riportata effettuata sulla base della ricostruzione dei posti auto come denunciati in catasto nel 1977.



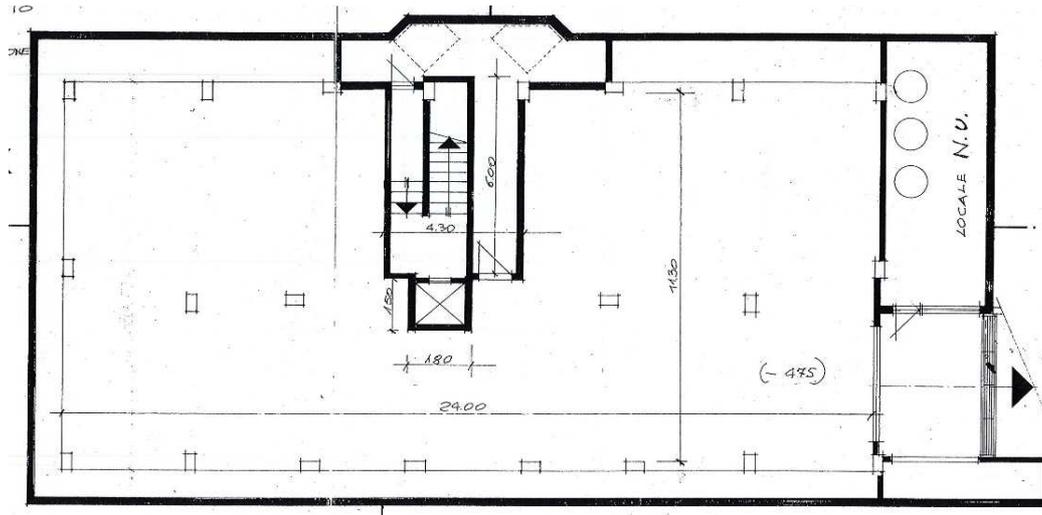
#### Ricostruzione su base catastale dei posti auto così come denunciati nel 1977

Il posto auto n. 11 è posizionato nello spazio che risulta tra il locale identificato con la lettera "B", nel progetto di variante previsto come spazio di accesso al vano scala, ed il posto auto identificato con il n. 12 nella ricostruzione effettuata e già alienato alla Fintermica Spa, prima della trascrizione del pignoramento, unitamente a maggior consistenza, con atto a rogito del notaio Claudio Cerini di Roma stipulato in data 10 luglio 1981, rep. 19729, raccolta 4430, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 21 luglio 1981 al n. 41741 di formalità.

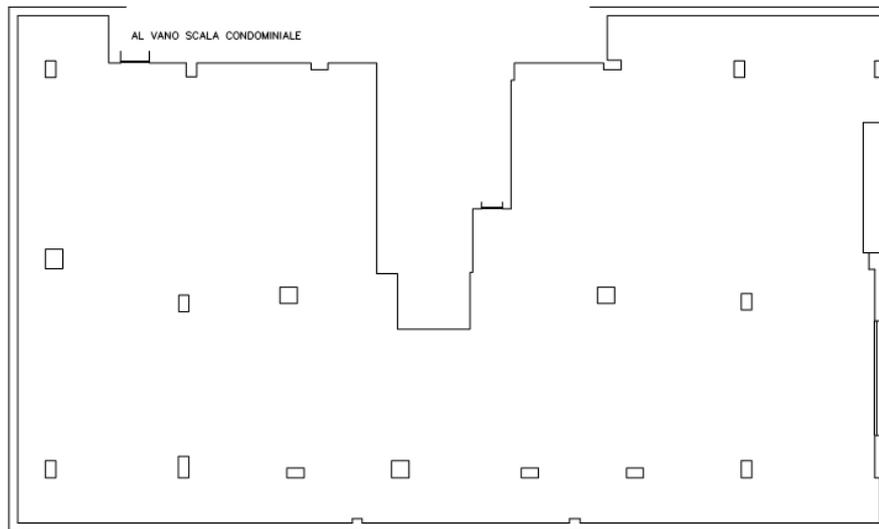
## EDIFICIO 10

---

Anche per l'edificio 10 la difformità riscontrata consiste, in egual modo, in una diversa conformazione dello spazio di accesso al vano scala che anche in questo caso era previsto a fianco dello stesso vano scala mentre nella realtà è stato realizzato in un corridoio ricavato tra i pilastri di bordo dell'autorimessa e la parete controterra.

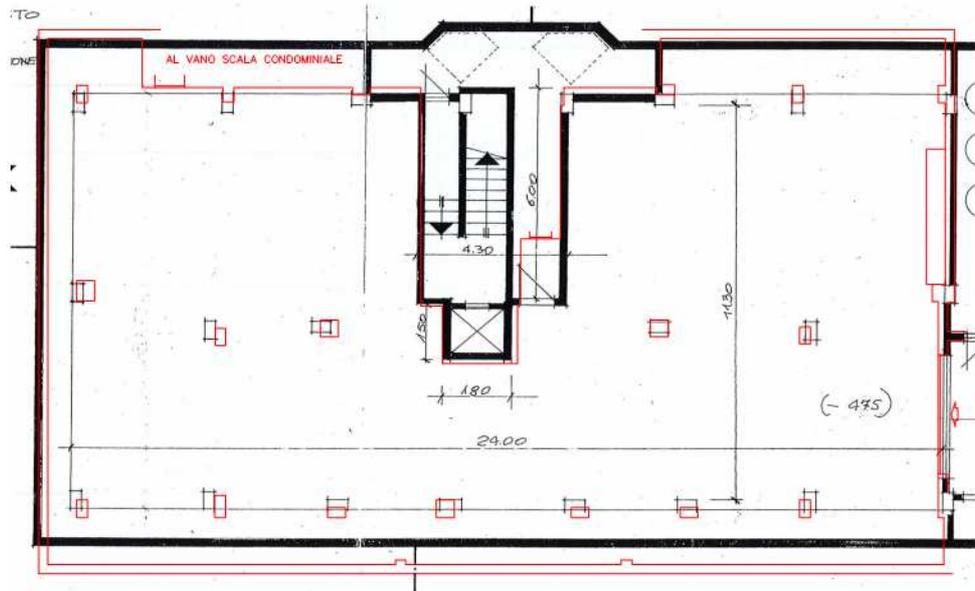


Stralcio dalla variante al progetto approvato (non in scala)



Restituzione grafica del rilievo effettuato (non in scala)

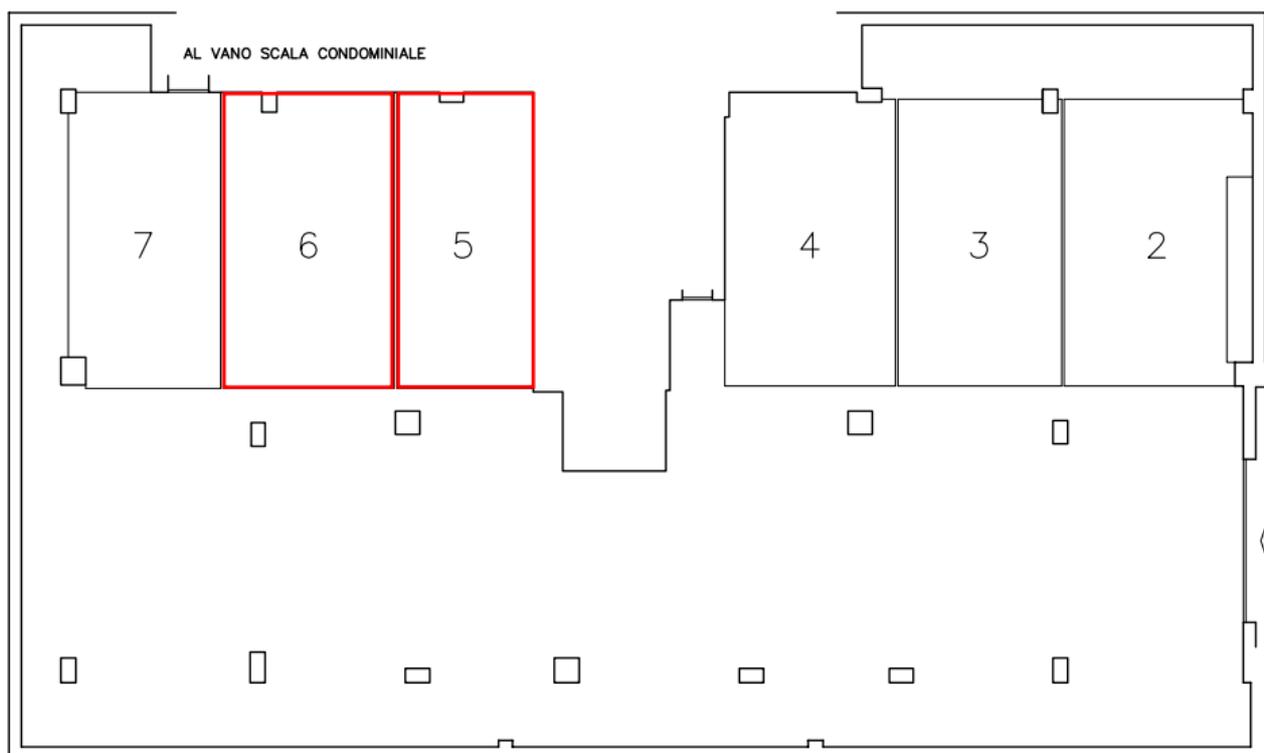
Anche in questo caso la sovrapposizione tra lo stato di progetto ed il rilievo effettuato rendono di più facile individuazione le difformità che sono di lievi entità ed in alcuni casi riconducibili a del graficismo. Si rileva un ampliamento dello spazio di manovra mentre con riferimento alle unità immobiliari oggetto della presente relazione, e quindi ai posti auto n. 5 e n. 6, si evidenzia che il progetto non prevedeva la suddivisione in posti auto ma un'unica autorimessa. La sovrapposizione tra il rilievo effettuato e la planimetria dell'autorimessa riportata nel progetto di variante approvato è di seguito riportata.



Sovrapposizione dello stato dei luoghi, in rosso, all'ultima variante al progetto approvato (non in scala)

Il posto auto n. 5 è ubicato tra il vano scala ed il posto auto identificato con il n. 6 mentre quest'ultimo è ricompreso tra il posto auto n. 5 ed il posto auto n. 7, quest'ultimo già alienato nell'ambito del procedimento fallimentare che ha interessato la Residenziale Pieno Sole Srl e di cui si è detto in precedenza; l'unità immobiliare identificata con il n. 7 è stata trasferita alla sig.ra Giuseppina De Rosa, con il Decreto di Trasferimento rep. 271/09 del Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare. Nel citato Decreto l'unità immobiliare è così descritta: “... omissis ... **immobile sito in Roma a via Roberto Lepetit n. 224 (Pal. n. 10) piano interrato: Posto auto n. 7** di mq. 28 ca. nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si possiede da parte del fallimento, e secondo le risultanze catastali. Il posto auto n. 7 confina con spazio manovra, posto auto n. 6, mura condominiali, ed è gravato da servitù di passaggio a favore del Condominio della Pal. 10. L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. di Roma al fg. 648 numero 72 sub. 19 st. 1 della partita 320172, ZC 5 – CAT. C/6 – Cl. 8. ... omissis ... “. La servitù di passaggio a cui si fa riferimento è quella che consente di raggiungere il vano scala condominiale dallo spazio dell'autorimessa.

Pertanto la conformazione e la posizione delle unità immobiliari oggetto della presente relazione è meglio evidenziata nella planimetria riportata nella pagina seguente.



### Planimetria indicante la posizione delle unità immobiliari in argomento

Eventuali difformità dal progetto approvato, relative alle porzioni oggetto della presente relazione potranno essere oggetto di istanza di sanatoria edilizia da presentare ai sensi e con le modalità previste dall'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 essendo la Procedura Esecutiva del 1983 e quindi i motivi del credito per cui si procede anteriori all'entrata in vigore della citata legge e le opere realizzate prima del 31 ottobre 1983. Per tali aspetti meglio si dirà nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione edilizia".

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29 dicembre 1970 all'attualità	Residenziale Pieno Sole Srl con sede in Roma per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, per aver costruito a propria cura e spese le porzioni di immobile sul terreno acquistato	<b>Atto di compravendita relativo all'abitazione e alla cantina</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aurelio Cinque di Roma	29 dicembre 1970	367823	15642
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	4 febbraio 1971	-	12453
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			30 dicembre 1970		

Gli edifici di cui le porzioni sono parte sono stati edificati a cura e spese della Residenziale Pieno Sole Srl su area a lei pervenuta in forza dell'atto a rogito del notaio Aurelio Cinque di Roma in data 29 dicembre 1970, rep. 367823, registrato a Roma il 30 dicembre 1970 al n. 21179, vol. 2108, già distinta al Catasto dei Terreni del Comune di Roma, sez. A, foglio 648, particelle 149, 151, 153 per complessivi mq 21.160, sulla quale area sono stati costruiti 7 fabbricati denominati con i nn. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento e con riferimento alla data di rinnovazione dello stesso, avvenuta con formalità n. 45703 del 28 giugno 2010:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Per lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli si fa riferimento alla relazione del coadiutore, sig.ra Stefania Massaroni, allegata agli atti della procedura in espletamento dell'incarico conferitomi dalla dott.ssa Sandra Cassoni con provvedimento del 16 aprile 2013. La relazione del coadiutore risultava aggiornata alla data del 24 novembre 2015. Nella stessa relazione, che qui deve intendersi integralmente trascritta, è evidenziato che "*... le visure ipotecarie hanno subito evidenziato delle difficoltà nel redigere una consistenza patrimoniale cera a causa dei seguenti motivi:*

- *L'assenza di corrispondenza catastale;*
- *La ricerca nel periodo informatizzato.*

*Con riferimento alla corrispondenza catastale, nel corso della lettura delle trascrizioni contro, ho riscontrato che gran parte dei posti auto sono stati venduti e trasferiti quando ancora erano distinti con schede di accatastamento o con schede di variazione che, in alcuni casi, si sono rilevate non rispondenti agli attuali subalterni. Detta mancata corrispondenza tra le schede di accatastamento/variazione e gli attuali subalterni ha implicato la necessità di svolgere ulteriori approfondimenti catastali e visure ipotecarie sugli acquirenti/aggiudicatari dei posti auto da incrociare con quelle svolte sulla RESIDENZIALE PIENO SOLE S.R.L. In relazione alla ricerca meccanizzata, il sistema informatico non ha permesso una ricerca ampliata sulla società a causa della grande quantità di omonimie; di conseguenza, ho dovuto procedere con una ricerca ristretta per omocodici caratterizzata da una minore attendibilità a causa della possibile assenza di atti che potrebbero non essere emersi nell'elenco sintetico delle note generato da sistema. Al fine di ottenere risultati attendibili, ho eseguito visure incrociate tra le particelle catastali, i subalterni che risultavano ancora di proprietà della RESIDENZIALE PIENO SOLE S.R.L. fino al 30/12/1997 e gli aggiudicatari risultanti dalle carte del Tribunale ...".*

Pertanto ai fini della presente relazione in data 28 dicembre 2017 è stato eseguito l'aggiornamento dalla data dell'1 novembre 2015 a tutto il 22 dicembre 2017. Dall'aggiornamento sono emerse due sole formalità:

1. Iscrizione contro del 23 giugno 2016 –Registro Particolare 12007 Registro Generale 72319;
2. Trascrizione contro del 2 novembre 2017 - Registro Particolare 85706 Registro Generale 126358.

#### **Nota di trascrizione – Atto Giudiziario**

Titolo: Atto Giudiziario – Decreto di trasferimento immobili del 7 marzo 2008, rep. 7818

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma C.F. 80255370589

**Trascritto a Roma 1 il 2 novembre 2017, reg. gen. 126358, reg. part. 85706**

A favore di: Bonanni Michele, nato a Rocca di Botte (AQ) il 25 aprile 1944, C.F. BNNMHL44D25H399W, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione di beni;

Contro: Residenziale Pieno Sole S.R.L. con sede in Roma, C.F. 01066420587 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Sulle seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata al Catasto dei Fabbricati con scheda n. 33012 del 1978, natura C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 19 mq, indirizzo Via Roberto Lepetit, n. civico 184, interno 5, piano S2, Edificio 5;

Nel quadro D della nota di trascrizione è indicato che “... l'unit immobiliare censita al N.C.E.U. di Roma al F. 648 particella 77 int. 5 come da scheda accatamento prot. num. 33012 del 06.06.1978 e successiva domanda di variazione prot. 65773 del 23.06.1988. Oggi l'immobile censito al F. 648 Part. 77 Sub. 523 ...”.

#### **Nota di Iscrizione – Ipoteca in rinnovazione**

Titolo: Atto notarile pubblico del 16 luglio 1976, rep. 7332

Rogante: Notaio Gazzilli Italo di Roma

**Iscritta a Roma 1 il 23 giugno 2016, reg. gen. 72319, reg. part. 12007**

A favore di: Credito Fondiario e Industriale FONSPA – Istituto per i finanziamenti a medio e lungo termine S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00395320583, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: Residenziale Pieno Sole – Società a responsabilità limitata con sede in Roma, C.F. 01066420587 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Sulle seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Terreno in comune di Roma distinto al foglio 948, particella 149, subalterno -, natura T – Terreno località Quarticciolo;

***Elaborato Peritale – Proc.ra Esecutiva n. 48243/1983 – Credito Fondiario Spa/Residenziale Pieno Sole Srl***

Immobile n. 2: Terreno in comune di Roma distinto al foglio 948, particella 151, subalterno -, natura T - Terreno località Quarticciolo

Immobile n. 3: terreno in comune di Roma distinto al foglio 948, particella 153, subalterno -, natura T - Terreno località Quarticciolo

Nel quadro D della nota di trascrizione è indicato che *"... la presente ipoteca in rinnovazione si estende a tutti gli elementi indicati nell'originaria nota d'iscrizione da rinnovare (da intendersi qui integralmente riportata e trascritta), la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850 - 2° comma cod. civile. la presente rinnovazione si esegue comunque con salvezza degli annotamenti eseguiti a margine della originaria iscrizione. Si premette quanto segue: - che il Credito Fondiario ed Industriale FONSPA spa, con sede in Roma, ha ceduto in data 30 novembre 2000 un pacchetto di crediti in sofferenza ai sensi dell'art. 58 D.P.R. 1 settembre 1993 n. 385 alla International Credit Recovery (6) Srl, con sede legale in Roma al Largo Fochetti 30; - che la notizia di tale cessione è stata pubblicata sulla gazzetta ufficiale del 05.04.01 n. 80; - che la International Credit Recovery (6) Srl, con sede legale in Roma al Largo Fochetti 30 ha ceduto alla Sagrantino Italy Srl in data 19/12/2006 un pacchetto di crediti in sofferenza ai sensi dell'art. 58 D.P.R. 1 settembre 1993 n. 385; - che la notizia di tale cessione è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 22/12/2006 n. 297; - che ai sensi dei predetti articoli 58 legge 1 settembre 1993 n. 385 e 1 e 4 legge 30 aprile 1999 n. 130 le garanzie esistenti sui crediti ceduti conservano la loro validità ed il loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalità o annotazione. L'ipoteca originaria, in rinnovazione di quella iscritta il 26/07/1976 al n. 4979 part. di formalità, era stata iscritta per la somma di lire 7.780.000.000 pari ad euro 4.018.034,67 e si intende rinnovata limitatamente nei confronti della Residenziale Pieno Sole Società a responsabilità limitata ..."*.

L'esito dell'aggiornamento degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 è allegato alla presente relazione sotto la lettera "E".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Come già accennato gli edifici realizzati dalla Residenziale Pieno Sole Srl sono regolati ciascuno da un regolamento di condominio, oltre ad un regolamento della comunione che riguarda tutte le parti comuni agli edifici che costituiscono il complesso edilizio formato dai sette edifici; i regolamenti di condominio ed il regolamento della comunione sono stati depositati agli atti del notaio Claudio Cerini di Roma con atto di deposito di documento del 23 gennaio 1980, rep. 8406, racc. 1763; il regolamento di condominio dell'edificio 9 è allegato al citato atto sotto la lettera "F", il regolamento dell'edificio 10 è allegato sotto la lettera "G" mentre il regolamento della comunione è allegato sotto la lettera "H". All'art. 1 - Cose comuni fra tutti i condomini dell'edificio è riportato: *"... Formano oggetto di proprietà comune ed indivisibile fra tutti i partecipanti al condominio gli spazi, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dei beni dei condomini ed in particolare: a-il suolo sul*

quale sorge l'edificio, le opere di fondazione, le strutture portanti e le murature di tamponamento esterno, le intercapedini non specificatamente assegnate in proprietà con atto pubblico, il tetto; b-il suolo sul quale insiste la strada di accesso al piano interrato ed i muri che la delimitano, l'area occupata dalle opere costituenti l'accesso alle scale dell'edificio; c-gli impianti tecnologici e di fognature, dai punti di diramazione delle singole utenze sino alla confluenza delle condotte in quella comune con gli altri edifici; d-il locale adibito a depositi di rifiuti domestici solidi ...". Per tutte le altre pattuizioni si rimanda alla copia di detti regolamenti che, omessi gli allegati perché di grandi dimensioni, sono allegati al presente elaborato peritale rispettivamente sotto le lettere "F", "G" e "H".

## FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di quattro lotti così costituiti:

### LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene n. 1** - Posto auto coperto identificato con il numero 11 ed ubicato nel locale autorimessa al piano interrato dell'edificio 9, identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma Territorio al foglio 648, particella 73, subalterno, 33, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 9, mq 18, rendita catastale € 175,70, Via Roberto Lepetit, 220, piano S1, interno 11, edificio 9. Il locale autorimessa ha accesso dalla rampa carrabile contraddistinta con il numero civico 220 alla quale si accede dallo spazio di distacco che divide gli edifici che costituiscono il complesso immobiliare.

### CONFINI

Il posto auto n. 11 confina con spazio di manovra, locale ripostiglio "B" distacco verso muro controterra e posto auto n. 12 salvo sé altri e più precisi confini.

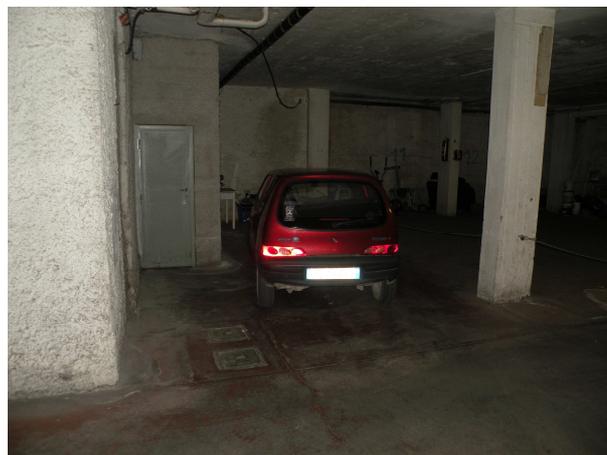
### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	19,30 mq	19,30 mq	1,00	19,30 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				19,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,30 mq		

Come accennato in precedenza per molti dei posti auto non è più rintracciabile la suddivisione a terra praticata con vernice colorata. La consistenza sopra riporta è indicativa e tiene conto della ricostruzione su base catastale.

Il posto auto ha la pavimentazione costituita da mattonelle in gres di piccolo formato mentre le pareti che lo delimitano su alcuni lati sono rifinite con intonaco tinteggiato. Lo spazio comune che consente l'accesso al posto auto presenta la medesima pavimentazione dell'unità immobiliare e l'ingresso, posto alla fine della rampa carrabile, è protetto da una serranda avvolgibile dotata di automatismo.

Di seguito si riportano le fotografie scattate durante il sopralluogo effettuato il 18 settembre 2017, mentre per l'indicazione grafica si fa riferimento all'elaborato presente a pagina 17.



Il posto auto



Lo spazio di manovra comune

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 2 febbraio 1987 all'attualità	Residenziale Pieno Sole Srl	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 648, Part. 73, Sub. 33, Zc. 5 Categoria C/6 Cl. 9, Cons. 18 mq, Rendita € 175,70 Via Roberto Lepetit n. 220 piano S1 interno 11 edificio 9

La visura e la planimetria catastale dell'unità immobiliare relativa alla denuncia in catasto del 1977 in argomento sono allegate alla presente relazione sotto la lettera "I".

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	648	73	33	5	C/6	9	18	-	€ 175,70	S1	

### Corrispondenza catastale

Come accennato in precedenza la suddivisione a terra dei posti auto non è più individuabile; la planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi con la sola eccezione rappresentata dalla mancanza della finestra rappresentata nel muro che divide il posto auto dall'intercapedine; inoltre detto muro termina in corrispondenza del pilastro mentre nella planimetria catastale è accennato come se prosegua oltre il pilastro. Ai fini di una migliore rappresentazione grafica dell'unità immobiliare è opportuna una denuncia di variazione catastale.

## PRECISAZIONI

---

L'autorimessa di cui la porzione in questione è parte è stata edificata successivamente all'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765 e pertanto gli spazi di parcheggio sono assoggettati al regime vincolistico previsto dalla citata Legge. Si richiamano inoltre gli obblighi assunti dalla società costruttrice, per sé e suoi aventi causa, nei confronti del Comune di Roma con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo a rogito del notaio Elio Borromeo di Roma, rep. 26033, raccolta 9278, in data 17 gennaio 1977, successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 19 gennaio 1977, reg. part. 2735, con il quale la società "Residenziale Pieno Sole Srl" si è obbligata a mantenere a giardino gli spazi di distacco tra i fabbricati, a mantenere e destinare a parcheggio una superficie maggiore di quella prevista per legge pari ad 1 mq ogni 20 mc di volume fuori terra e a mantenere la destinazione d'uso dei locali seminterrati a magazzini, il tutto come meglio risulta dagli elaborati grafici allegati al citato atto del notaio Borromeo.

## PATTI

---

L'immobile è risultato ricompreso all'interno della convenzione urbanistica "Quarticciolo Tor Tre Teste" stipulata con atto a rogito del notaio Filippo Calabresi di Roma, in data 5 ottobre 1970, rep. 57700, racc. 18648, alla quale si rimanda per tutte le pattuizioni contenute.

## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava in discreto stato di conservazione in funzione della destinazione a cui è adibita, così come si evince dalla documentazione fotografica precedentemente riportata.

***Elaborato Peritale - Proc.ra Esecutiva n. 48243/1983 - Credito Fondiario Spa/Residenziale Pieno Sole Srl***

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata da un'autovettura. Da quanto riferito dall'amministratore del condominio alcuni condomini occupano dei posti auto liberi contribuendo al pagamento delle spese ordinarie.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 1 - Posto auto coperto identificato con il numero 5 ed ubicato nel locale autorimessa dell'edificio 10, identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma Territorio al foglio 648, particella 72, subalterno 21, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 9, mq 20, rendita catastale € 195,22, Via Roberto Lepetit, 222, piano S1, interno 5, edificio 10. Il locale autorimessa ha accesso dalla rampa carrabile contraddistinta con il numero civico 224 alla quale si accede dallo spazio di distacco che divide gli edifici che costituiscono il complesso immobiliare.

## CONFINI

---

Il posto auto n. 5 confina con spazio di manovra, posto auto n. 6 passaggio di accesso al vano scala e vano scala salvo sé altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	16,66 mq	16,66 mq	1,00	16,66 mq		S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				16,66 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				16,66 mq		

Come accennato in precedenza per molti dei posti auto non è più rintracciabile la suddivisione a terra praticata con vernice colorata. La consistenza sopra riporta è indicativa e tiene conto della ricostruzione su base catastale. Il posto auto ha la pavimentazione costituita da mattonelle in gres di piccolo formato mentre le pareti che lo delimitano su alcuni lati sono rifinite con intonaco tinteggiato. Lo spazio comune che consente l'accesso al posto auto presenta la medesima pavimentazione dell'unità immobiliare e l'ingresso, posto alla fine della rampa carrabile, è protetto da una serranda avvolgibile dotata di automatismo.

Di seguito si riportano le fotografie scattate durante il sopralluogo effettuato il 18 settembre 2017, mentre per l'indicazione grafica si fa riferimento all'elaborato presente a pagina 20 in cui il posto auto n. 5, unitamente al posto auto n. 6, risultano bordati in colore rosso.



Il posto auto



Lo spazio di manovra

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 2 febbraio 1987 all'attualità	Residenziale Pieno Sole con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 648, Part. 72, Sub. 21, Zc. 5 Categoria C/6 Cl. 9, Cons. 20 mq Rendita € 195,22 Via Roberto Lepetit n. 222 piano S1 interno 5 edificio 10

La visura e la planimetria catastale dell'unità immobiliare relativa alla denuncia in catasto del 1977 in argomento sono allegate alla presente relazione sotto la lettera "J".

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	648	72	21	5	C/6	9	20 mq	-	€ 195,22	S1		

### Corrispondenza catastale

Come accennato in precedenza la suddivisione a terra dei posti auto non è più individuabile; la planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi con la sola eccezione

*Elaborato Peritale - Proc.ra Esecutiva n. 48243/1983 - Credito Fondiario Spa/Residenziale Pieno Sole Srl*

rappresentata dalla dividente verso il vano scala che dal rilievo effettuato è risultata essere costituita da un muro lineare mentre nella planimetria catastale risulta graficizzata con un muro con andamento articolato, oltre all'indicazione di due finestre presenti nel muro che divide il posto auto stesso dall'intercapedine, finestre che non sono risultate presenti all'atto del sopralluogo. Ai fini di una migliore rappresentazione grafica del posto auto si rende opportuna una denuncia di variazione catastale. Nella visura catastale l'unità è indicata al civico 222, che identifica l'edificio, mentre l'autorimessa ha ingresso dalla rampa identificata con il numero civico 224.

## PRECISAZIONI

---

L'autorimessa di cui la porzione in questione è parte è stata edificata successivamente all'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765 e pertanto gli spazi di parcheggio sono assoggettati al regime vincolistico previsto dalla citata Legge. Si richiamano inoltre gli obblighi assunti dalla società costruttrice, per sé e suoi aventi causa, nei confronti del Comune di Roma con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo a rogito del notaio Elio Borromeo di Roma, rep. 26033, raccolta 9278, in data 17 gennaio 1977, successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 19 gennaio 1977, reg. part. 2735, con il quale la società "Residenziale Pieno Sole Srl" si è obbligata a mantenere a giardino gli spazi di distacco tra i fabbricati, a mantenere e destinare a parcheggio una superficie maggiore di quella prevista per legge pari ad 1 mq ogni 20 mc di volume fuori terra e a mantenere la destinazione d'uso dei locali seminterrati a magazzini, il tutto come meglio risulta dagli elaborati grafici allegati al citato atto del notaio Borromeo.

## PATTI

---

L'immobile è risultato ricompreso all'interno della convenzione urbanistica "Quarticciole Tor Tre Teste" stipulata con atto a rogito del notaio Filippo Calabresi di Roma, in data 5 ottobre 1970, rep. 57700, racc. 18648, alla quale si rimanda per tutte le pattuizioni contenute.

## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava in discreto stato di conservazione in funzione della destinazione a cui è adibita, come si evince dalla documentazione fotografica precedentemente riportata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare non è risultata occupata anche se l'amministratore del condominio ha riferito che alcuni condomini occupano dei posti auto liberi contribuendo al pagamento delle spese ordinarie.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene n. 1** - Posto auto coperto identificato con il numero 6 ed ubicato nel locale autorimessa dell'edificio 10, identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma Territorio al foglio 648, particella 72, subalterno 20, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 9, mq 19, rendita catastale € 185,46, Via Roberto Lepetit, 222, piano S1, interno 6, edificio 10. Il locale autorimessa ha accesso dalla rampa carrabile contraddistinta con il numero civico 224 alla quale si accede dallo spazio di distacco che divide gli edifici che costituiscono il complesso immobiliare.

### CONFINI

Il posto auto n. 6 confina con spazio di manovra, posto auto n. 7 passaggio di accesso al vano scala e posto auto n. 5, salvo sé altri e più precisi confini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	18,53 mq	18,53 mq	1,00	18,53 mq		S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				18,53 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				18,53 mq		

Come accennato in precedenza per molti dei posti auto non è più rintracciabile la suddivisione a terra praticata con vernice colorata. La consistenza sopra riporta è indicativa e tiene conto della ricostruzione su base catastale.

Il posto auto ha la pavimentazione costituita da mattonelle in gres di piccolo formato mentre la parete che lo delimita verso il passaggio condominiale è rifinita con intonaco tinteggiato. Lo spazio comune che consente l'accesso al posto auto presenta la medesima pavimentazione dell'unità immobiliare e l'ingresso, posto alla fine della rampa carrabile, è protetto da una serranda avvolgibile dotata di automatismo. Non risulta facile la manovra di accesso al posto auto visto il ristretto spazio libero che rimane tra due pilastri ubicati nello spazio di manovra.

Di seguito si riportano le fotografie scattate durante il sopralluogo effettuato il 18 settembre 2017, mentre per l'indicazione grafica si fa riferimento all'elaborato presente a pagina 20.



Il posto auto



Lo spazio di manovra

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 2 febbraio 1987 all'attualità	Residenziale Pieno Sole con sede in Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 648, Part. 72, Sub. 20, Zc. 5 Categoria C/6 Cl. 9, Cons. 19 mq Rendita € 185,46 Via Roberto Lepetit, n. 222 Piano S1, interno 6 edificio 10

La visura e la planimetria catastale dell'unità immobiliare relativa alla denuncia in catasto del 1977 in argomento sono allegate alla presente relazione sotto la lettera "K".

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	648	72	20	5	C/6	9	19 mq	-	€ 185,46	S1		

**Corrispondenza catastale**

Come accennato in precedenza la suddivisione a terra dei posti auto non è più individuabile; la planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi con la sola eccezione rappresentata dalla finestra presente nel muro che divide il posto auto stesso dall'intercapedine utilizzata come passaggio per accedere al vano scala condominiale, finestra che non è risultata presente all'atto del sopralluogo. Ai fini di una migliore rappresentazione grafica del posto auto si rende opportuna una denuncia di variazione catastale. Nella visura catastale l'unità è indicata al civico 222, che identifica l'edificio, mentre l'autorimessa ha ingresso dalla rampa identificata con il numero civico 224.

## PRECISAZIONI

---

L'autorimessa di cui la porzione in questione è parte è stata edificata successivamente all'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765 e pertanto gli spazi di parcheggio sono assoggettati al regime vincolistico previsto dalla citata Legge. Si richiamano inoltre gli obblighi assunti dalla società costruttrice, per sé e suoi aventi causa, nei confronti del Comune di Roma con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo a rogito del notaio Elio Borromeo di Roma, rep. 26033, raccolta 9278, in data 17 gennaio 1977, successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 19 gennaio 1977, reg. part. 2735, con il quale la società "Residenziale Pieno Sole Srl" si è obbligata a mantenere a giardino gli spazi di distacco tra i fabbricati, a mantenere e destinare a parcheggio una superficie maggiore di quella prevista per legge, pari ad 1 mq ogni 20 mc di volume fuori terra, e a mantenere la destinazione d'uso dei locali seminterrati a magazzini, il tutto come meglio risulta dagli elaborati grafici allegati al citato atto del notaio Borromeo.

## PATTI

---

L'immobile è risultato ricompreso all'interno della convenzione urbanistica "Quarticcio Tor Tre Teste" stipulata con atto a rogito del notaio Filippo Calabresi di Roma, in data 5 ottobre 1970, rep. 57700, racc. 18648, alla quale si rimanda per tutte le pattuizioni contenute.

## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava in discreto stato di conservazione in funzione della destinazione a cui è adibita, come si evince dalla documentazione fotografica precedentemente riportata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata da un ciclomotore; l'amministratore del condominio ha riferito che alcuni condomini occupano dei posti auto liberi contribuendo al pagamento delle spese ordinarie.

## STIMA

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 di 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 questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato, è stato utilizzato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. L’indagine di mercato, effettuata nel mese di agosto presso siti internet specializzati e agenzie immobiliari presenti in zona, ha messo in evidenza un mercato, relativamente alle unità immobiliari ad uso box e posto auto, scarsamente vivace, stante anche la situazione economica sfavorevole ed il carattere accessorio dei beni che spesso vengono alienati unitamente all’unità immobiliare principale di cui costituiscono appunto l’accessorio. Sul sito [www.casa.it](http://www.casa.it) sono state rilevate diverse inserzioni riguardanti box auto in Via Roberto Lepetit ma non quelle relative a posti auto. Una di dette inserzioni riguarda un box auto di mq 15 che viene proposto in vendita ad € 28.000,00 mentre un’altra riguarda un box auto di mq 14 proposto in vendita ad € 26.000,00. Dette inserzioni riportano richieste che sono oltre le quotazioni massime indicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate che per dette tipologie individua valori compresi tra € 1.250,00 ed € 1.750,00 come si evince dall’interrogazione di seguito riportata.

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1**

**Provincia:** ROMA **Comune:** ROMA **Fascia/zona:** Periferica/TOR TRE TESTE (VIA DAVIDE CAMPARI)

**Codice di zona:** D63 **Microzona catastale n.:** 114 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2100	2850	L	8	11	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1850	2600	L	7,3	10	L
Box	NORMALE	1250	1750	L	5,5	7,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	900	1200	L	4,3	5,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	550	850	L	3	4,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Sul sito astegiudiziarie.it sono state rinvenute alcune inserzioni che riguardano dei posti auto coperti in Via Emilio Longoni, nn. 19/21, posta nelle vicinanze di Via Lepetit, che hanno una superficie compresa tra 14 e 15 mq e a cui è stato attribuito un valore di stima compreso tra € 6.000,00 ed € 6.200,00. Sulla base dei dati sopra esposti si può affermare che ai posti auto di cui alle citate inserzioni è stato attribuito un valore medio pari ad €/mq 420,69; considerando altresì che le unità immobiliari oggetto della presente relazione appartengono allo stesso segmento di mercato, rappresentato appunto da posti auto coperti venduti a seguito di procedura esecutiva, alle unità immobiliari in Via Lepetit può essere attribuito un analogo valore di mercato. Riferito al metro quadrato

Applicando l'importo sopra determinato alle consistenze dei posti auto in argomento le valutazioni sono quelle di seguito riportate.

## LOTTO 1

---

**Bene n. 1** - Posto auto coperto identificato con il numero 11 ed ubicato nel locale autorimessa al piano interrato dell'edificio 9, identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma Territorio al foglio 648, particella 73, subalterno 33, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 9, mq 18, rendita catastale € 175,70, Via Roberto Lepetit, 220, piano S1, interno 11, edificio 9.

€/mq 420,69 x mq 19,30 = € 8.119,32.

Detto valore è riconducibile al posto auto in trattazione in 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 L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

---

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato, considerando che trattasi di un edificio costruito con regolare licenza edilizia e dotato del certificato di agibilità/abitabilità, nel quale non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura. Pertanto la detrazione da operare al valore individuato in precedenza sarà pari ad € 811,93 (€ 8.119,32 x 10%).

## ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

---

Il progetto approvato non riportava per l'autorimessa la suddivisione in posti auto; per tale motivo si ritiene opportuno prendere in considerazione la presentazione di un'istanza di sanatoria edilizia da presentare ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ricorrendone i presupposti, visto che la procedura esecutiva è stata incardinata nel 1983 e i posti auto sono stati denunciati in catasto sin dal 1977. Dette opere possono essere ricondotte alla tipologia d'abuso n. 4 della tabella allegata alla citata Legge 47/85, per opere realizzate nella terza fascia temporale visto che il certificato di abitabilità per l'edificio è stato rilasciato nel 1978. Detta tipologia prevede il pagamento di una oblazione pari a £/mq 8.000 e quindi pari ad €/mq 4,13, da applicare alla superficie dell'unità immobiliare ridotta al 60%, trattandosi di un posto auto; considerato altresì che l'importo così determinato non raggiunge il minimo previsto dalla nota 4 alla tabella allegata alla citata Legge 47/85, l'oblazione da corrispondere è pari a £ 450.000 e quindi ad € 232,41. Il contributo di concessione risulta insignificante considerando che trattasi di un posto auto interrato che non dà luogo a volumetria imponibile mentre la parte afferente al costo di costruzione è di scarsa entità. Considerando altresì gli onorari professionali per la redazione dell'istanza di condono e le spese correlate, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica possono essere quantificati ordinariamente in ragione di € 1.700,00, comprensivi altresì dei diritti di segreteria.

## STATO D'USO E MANUTENZIONE

---

Come descritto in precedenza, l'immobile versa in uno stato di conservazione ordinario per la destinazione d'uso a cui è adibito e pertanto si ritiene opportuno non operare detrazioni al valore individuato in precedenza.

## STATO DI POSSESSO

---

Come accennato il posto auto è stato trovato occupato da un'autovettura; in seguito agli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 1 non sono risultate trascrizioni relative ad istanze di usucapione, motivo per il quale l'occupazione deve ritenersi priva di titolo e per tale motivo il posto auto sarà considerato libero.

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

---

Come accennato nel paragrafo "Regolarità edilizia" prima del rilascio del titolo edilizio di cui alla richiesta prot. 42702 del 2 dicembre 1976 è stato stipulato un atto d'obbligo unilaterale dinanzi al notaio Elio Borromeo di Roma, rep. 26033, raccolta 9278, in data 17 gennaio 1977, successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 19 gennaio 1977, reg. part. 2735, con il quale la società "Residenziale Pieno Sole Srl" si è obbligata a mantenere a giardino gli spazi di distacco tra i fabbricati, a mantenere e destinare a parcheggio una superficie maggiore di quella prevista per legge, pari

ad 1 mq ogni 20 mc di volume fuori terra, e a mantenere la destinazione d'uso dei locali seminterrati a magazzini, il tutto come meglio risulta dagli elaborati grafici allegati al citato atto Borromeo. In considerazione delle limitazioni che caratterizzano i posti auto realizzati in epoca successiva alla Legge 6 agosto 1967, n. 765, si ritiene opportuno operare una detrazione pari al 20% del valore sopra determinato e pertanto la detrazione da operare è pari ad € 1.623,86 (€ 8.119,32 x 20%).

## SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

---

Non si è a conoscenza dell'esistenza di quote condominiali insolte riferite all'ultimo biennio e pertanto non si ritiene opportuno operare delle detrazioni.

## CONCLUSIONI

---

Sulla base di quanto sopra esposto il valore del posto auto n. 11 ubicato nel locale autorimessa al piano interrato dell'edificio 9, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato	€	8.119,32
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	€	811,93
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	1.700,00
Stato d'uso e manutenzione	€	0,00
Stato di possesso	€	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	1.623,86
Spese condominiali insolte	€	0,00
Valore di mercato	€	3.983,53

**pari in cifra tonda ad € 4.000,00 (Euro quattromila/00).**

## LOTTO 2

---

---

**Bene n. 1** - Posto auto coperto identificato con il numero 5 ed ubicato nel locale autorimessa al piano interrato dell'edificio 10, identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma Territorio al foglio 648, particella 72, subalterno 21, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 9, mq 20, rendita catastale € 195,22, Via Roberto Lepetit, 222, piano S1, interno 5, edificio 10.

€/mq 420,69 x mq 16,66 = € 7.008,70.

Detto valore è riconducibile al posto auto in trattazione in 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 L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

---

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato, considerando che trattasi di un edificio costruito con regolare licenza edilizia e dotato del certificato di agibilità/abitabilità, nel quale non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura. Pertanto la detrazione da operare al valore individuato in precedenza sarà pari ad € 700,87 (€ 7.008,70 x 10%).

## ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

---

Il progetto approvato non riportava per l'autorimessa la suddivisione in posti auto; per tale motivo si ritiene opportuno prendere in considerazione la presentazione di un'istanza di sanatoria edilizia da presentare ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ricorrendone i presupposti, visto che la procedura esecutiva è stata incardinata nel 1983 e i posti auto sono stati denunciati in catasto sin dal 1977. Dette opere possono essere ricondotte alla tipologia d'abuso n. 4 della tabella allegata alla citata Legge 47/85, per opere realizzate nella terza fascia temporale visto che il certificato di abitabilità per l'edificio è stato rilasciato nel 1978. Detta tipologia prevede il pagamento di una oblazione pari a £/mq 8.000 e quindi pari ad €/mq 4,13, da applicare alla superficie dell'unità immobiliare ridotta al 60%, trattandosi di un posto auto; considerato altresì che l'importo così determinato non raggiunge il minimo previsto dalla nota 4 alla tabella allegata alla citata Legge 47/85, l'oblazione da corrispondere è pari a £ 450.000 e quindi ad € 232,41. Il contributo di concessione risulta insignificante considerando che trattasi di un posto auto interrato che non dà luogo a volumetria imponibile mentre la parte afferente al costo di costruzione è di scarsa entità. Considerando gli onorari professionali per la redazione dell'istanza di condono e le spese correlate, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica possono essere quantificati ordinariamente in ragione di € 1.700,00, comprensivi altresì dei diritti di segreteria.

## STATO D'USO E MANUTENZIONE

---

Come descritto in precedenza, l'immobile versa in uno stato di conservazione ordinario per la destinazione d'uso a cui è adibito e pertanto si ritiene opportuno non operare detrazioni al valore individuato in precedenza.

## STATO DI POSSESSO

---

Il posto auto non risultava occupato al momento del sopralluogo nonostante l'amministratore del condominio ha riferito che alcuni posti auto liberi vengono utilizzati dai condomini. In seguito agli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 1 non sono risultate trascrizioni relative ad istanze di usucapione, motivo per il quale l'eventuale occupazione deve ritenersi priva di titolo e per tale motivo il posto auto sarà considerato libero.

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

---

Come accennato nel paragrafo "Regolarità edilizia" prima del rilascio del titolo edilizio di cui alla richiesta prot. 42702 del 2 dicembre 1976 è stato stipulato un atto d'obbligo unilaterale dinanzi al notaio Elio Borromeo di Roma, rep. 26033, raccolta 9278, in data 17 gennaio 1977, successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 19 gennaio 1977, reg. part. 2735, con il quale la società "Residenziale Pieno Sole Srl" si è obbligata a mantenere a giardino gli spazi di distacco tra i fabbricati, a mantenere e destinare a parcheggio una superficie maggiore di quella prevista per legge pari ad 1 mq ogni 20 mc di volume fuori terra, e a mantenere la destinazione d'uso dei locali seminterrati a magazzini, il tutto come meglio risulta dagli elaborati grafici allegati al citato atto Borromeo. In considerazione delle limitazioni che caratterizzano i posti auto realizzati in epoca successiva alla Legge 6 agosto 1967, n. 765, si ritiene opportuno operare una detrazione pari al 20% del valore sopra determinato e pertanto la detrazione da operare è pari ad € 1.401,74 (€ 7.008,70 x 20%).

## SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

---

Non si è a conoscenza dell'esistenza di quote condominiali insolute riferite all'ultimo biennio e pertanto non si ritiene opportuno operare delle detrazioni.

## CONCLUSIONI

---

Sulla base di quanto sopra esposto il valore del posto auto n. 11 ubicato nel locale autorimessa al piano interrato dell'edificio 9, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato	€	7.008,70
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	€	700,87
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	1.700,00
Stato d'uso e manutenzione	€	0,00
Stato di possesso	€	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	1.401,74
Spese condominiali insolute	€	0,00
Valore di mercato	€	3.200,09

**pari in cifra tonda ad € 3.200,00 (Euro tremiladuecento/00).**

## LOTTO 3

---

---

**Bene n. 1** - Posto auto coperto identificato con il numero 6 ed ubicato nel locale autorimessa al piano interrato dell'edificio 10, identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma Territorio al foglio 648, particella 72, subalterno 20, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 9, mq 19, rendita catastale € 185,46, Via Roberto Lepetit, 222, piano S1, interno 6, edificio 10.

*Elaborato Peritale - Proc.ra Esecutiva n. 48243/1983 - Credito Fondiario Spa/Residenziale Pieno Sole Srl*

€/mq 420,69 x mq 18,53 = € 7.795,39.

Detto valore è riconducibile al posto auto in trattazione in 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 L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

---

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato, considerando che trattasi di un edificio costruito con regolare licenza edilizia e dotato del certificato di agibilità/abitabilità, nel quale non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura. Pertanto la detrazione da operare al valore individuato in precedenza sarà pari ad € 779,54 (€ 7.795,39 x 10%).

### ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

---

Il progetto approvato non riportava per l'autorimessa la suddivisione in posti auto; per tale motivo si ritiene opportuno prendere in considerazione la presentazione di un'istanza di sanatoria edilizia da presentare ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ricorrendone i presupposti, visto che la procedura esecutiva è stata incardinata nel 1983 e i posti auto sono stati denunciati in catasto sin dal 1977. Dette opere possono essere ricondotte alla tipologia d'abuso n. 4 della tabella allegata alla citata Legge 47/85, per opere realizzate nella terza fascia temporale visto che il certificato di abitabilità per l'edificio è stato rilasciato nel 1978. Detta tipologia prevede il pagamento di una oblazione pari a £/mq 8.000 e quindi pari ad €/mq 4,13, da applicare alla superficie dell'unità immobiliare ridotta al 60%, trattandosi di un posto auto; considerato altresì che l'importo così determinato non raggiunge il minimo previsto dalla nota 4 alla tabella allegata alla citata Legge 47/85, l'oblazione da corrispondere è pari a £ 450.000 e quindi ad € 232,41. Il contributo di concessione risulta insignificante considerando che trattasi di un posto auto interrato che non dà luogo a volumetria imponibile mentre la parte afferente al costo di costruzione è di scarsa entità. Considerando altresì gli onorari professionali per la redazione dell'istanza di condono e le spese correlate, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica possono essere quantificati ordinariamente in ragione di € 1.700,00, comprensivi altresì dei diritti di segreteria.

### STATO D'USO E MANUTENZIONE

---

Come descritto in precedenza, l'immobile versa in uno stato di conservazione ordinario per la destinazione d'uso a cui è adibito e pertanto si ritiene opportuno non operare detrazioni al valore individuato in precedenza.

## STATO DI POSSESSO

---

Come accennato il posto auto è stato trovato occupato da un ciclomotore; in seguito agli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 1 non sono risultate trascrizioni relative ad istanze di usucapione, motivo per il quale l'occupazione deve ritenersi priva di titolo e per tale motivo il posto auto sarà considerato libero.

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

---

Come accennato nel paragrafo "Regolarità edilizia" prima del rilascio del titolo edilizio di cui alla richiesta prot. 42702 del 2 dicembre 1976 è stato stipulato un atto d'obbligo unilaterale dinanzi al notaio Elio Borromeo di Roma, rep. 26033, raccolta 9278, in data 17 gennaio 1977, successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 19 gennaio 1977, reg. part. 2735, con il quale la società "Residenziale Pieno Sole Srl" si è obbligata a mantenere a giardino gli spazi di distacco tra i fabbricati, a mantenere e destinare a parcheggio una superficie maggiore di quella prevista per legge, pari ad 1 mq ogni 20 mc di volume fuori terra, e a mantenere la destinazione d'uso dei locali seminterrati a magazzini, il tutto come meglio risulta dagli elaborati grafici allegati al citato atto Borromeo. In considerazione delle limitazioni che caratterizzano i posti auto realizzati in epoca successiva alla Legge 6 agosto 1967, n. 765, si ritiene opportuno operare una detrazione pari al 20% del valore sopra determinato e pertanto la detrazione da operare è pari ad € 1.559,08 (€ 7.795,39 x 20%).

## SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

---

Non si è a conoscenza dell'esistenza di quote condominiali insolute riferite all'ultimo biennio e pertanto non si ritiene opportuno operare delle detrazioni.

## CONCLUSIONI

---

Sulla base di quanto sopra esposto il valore del posto auto n. 11 ubicato nel locale autorimessa al piano interrato dell'edificio 9, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato	€	7.795,39
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	€	779,54
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	1.700,00
Stato d'uso e manutenzione	€	0,00
Stato di possesso	€	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	1.559,08
Spese condominiali insolute	€	0,00
Valore di mercato	€	3.756,77

**pari in cifra tonda ad € 3.800,00 (Euro tremilaottocento/00).**

## LIMITI DELL'INCARICO

---

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche delle autorimesse in cui i posti auto costituiscono porzione. Le verifiche circa la legittimità edilizia hanno riguardato esclusivamente le porzioni immobiliari in oggetto e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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, 28 dicembre 2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Marco D'Alesio

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

---

- A. Certificato della CCIAA della Residenziale Pieno Sole Srl;
- B. Atto di compravendita a rogito del notaio Aurelio Cinque, del 29 dicembre 1970, rep. 367823;
- C. Atto d'obbligo del notaio Elio Borromeo di Roma, del 17 gennaio 1977, rep. 26033, raccolta 9278;
- D. Copia della licenza edilizia prot. n. 27662 dell'1 luglio 1977, del certificato di abitabilità n. 46 e n. 47 dell'8 febbraio 1978;
- E. Esito degli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1;
- F. Copia del Regolamento di condominio dell'edificio 9;
- G. Copia Regolamento di condominio dell'edificio 10;
- H. Copia del Regolamento della comunione;
- I. Documentazione catastale del posto auto n. 11 dell'edificio 9;
- J. Documentazione catastale del posto auto n. 5 dell'edificio 10;
- K. Documentazione catastale del posto auto n. 6 dell'edificio 10.