

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 762/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	4
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



## INCARICO

---

In data 11/05/2022, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00157 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 95582925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Lorenzo il Magnifico n. 47, piano S1



# LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Lorenzo il Magnifico n. 47, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Oggetto della vendita è la piena proprietà di un locale ad uso deposito/magazzino posto al piano interrato di un fabbricato per civili abitazioni in Roma, accesso condominiale da Via Lorenzo Il Magnifico n. 47 e secondo accesso da rampa carrabile da Via Giovanni da Procida n. 20/b.

La zona semicentrale del quadrante EST di Roma è inquadrata secondo la classificazione O.M.I.

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/BOLOGNA (VIA LIVORNO)

Codice zona: C24

Microzona: 21

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

L'area urbana d'intorno al bene è costituita da un tessuto edilizio di pregevoli edifici e palazzine sorte negli anni trenta e quaranta con molte attività commerciali e terziarie al piano terra. Proprio su Via Lorenzo il Magnifico, asse viario che collega la limitrofa stazione Tiburtina importante polo infrastrutturale di scambio ferroviario/metro/autobus alla vicina Piazza Bologna con l'edificio razionalista delle Poste centrali e fermata metro b/Bologna, nella quale vi sono molteplici istituti bancari ed in zona attività terziarie di studi professionali, notai, ecc..

La zona è appetibile anche per la presenza dei servizi urbani metro B/BUS di collegamento con la vicina università LA SAPIENZA ed il Policlinico Umberto I.

### DESCRIZIONE DEL BENE IN VENDITA

Il bene è composto da un unico locale ad uso deposito/magazzino (catastalmente cat. C/2) attualmente con un piccolo vano con tramezzature in corso di costruzione per presumibile uso WC. Il tutto per una superficie commerciale lorda pari a 70,00mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



La relazione notarile in atti indica quale Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato la compravendita per atto Notaio Fernando De Paola rep. 151516/28824 del 15.06.2011 rep. 151516/28824 trascritto il 17.06.2011 form. 42082.

Ed indica quale atto ultraventennale in continuità, ai danti causa \*\*\*

\*\*\* i diritti di ½ ciascuno di piena proprietà ad essi pervenuti per dichiarazione di successione in morte di \*\*\* non trascritta e relativa dichiarazione di accettazione tacita dell'eredità a rogito Notaio Grassi Alfio del 16.06.2008 rep. 147338/28165 trascritto a Roma 1 il 27/06/2008 form. 45548. A \*\*\* la proprietà è pervenuta per titoli giusti e legittimi anteriori al 1957.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Il locale deposito confina con; androne di accesso dal vano scala al piano cantinato, confine con Via Lorenzo il Magnifico, confine con accesso carrabile da Via Giovanni da Procida 20/b, Box auto n. 12, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	56,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Trattasi di un locale ad uso deposito/magazzino posto al piano interrato di un fabbricato per civili abitazioni in Roma, accesso condominiale da Via Lorenzo Il Magnifico n. 47 e secondo accesso da rampa carrabile da Via Giovanni da Procida n. 20/b.

Il bene è composto da un unico locale attualmente con un piccolo vano con tramezzature in corso di costruzione per presumibile uso WC.

Il tutto per una superficie commerciale lorda pari a 70,00mq

Alla luce dello stato attuale, delle eventuali opere di divisione anche in relazione al valore commerciale del bene, si dichiara l'immobile non comodamente divisibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 589, Part. 255, Sub. 33, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 56mq Piano S1
Dal 16/06/2008 al 15/06/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 589, Part. 255, Sub. 33, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 56mq Piano S1
Dal 15/06/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 589, Part. 255, Sub. 33, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 56mq Superficie catastale 70 mq Rendita € 211,13 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	589	255	33	3	C2	2	56mq	70 mq	211,13 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste complessiva corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale in atti. Tuttavia nella ricognizione si è rilevato che il piccolo WC indicato nella pianta catastale vicino al secondo ingresso da Via



Giovanni da Procida 20/b, è stato demolito, mentre all'interno del locale risultano in corso di realizzazione con tramezzature in forati allo stato rustico, un altro piccolo vano anch'esso di presumibile uso bagno/wc non ultimato.

In merito alla legittimità edilizia dello stato rilevato si riferisce al paragrafo sulla conformità urbanistica.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il locale presenta un cattivo stato d'uso con presenza di arredi e mobilia varia oltre a materiali edili da sgomberare di scarso valore.

Dato il cattivo stato di manutenzione, si necessitano spese di manutenzione per la ripulitura generale del locale, rifacimento della pavimentazione e degli intonaci e pitture delle pareti e soffitto.

Per quanto sopra in relazione ad una superficie utile d'intervento rilevata di 56,00mq, uno sviluppo delle pareti pari a 94,00mq e della volta dl soffitto pari a 90,00mq, considerando un costo unitario medio euro 100,00/mq x totali 240,00mq = circa 24.000,00 euro da porre in detrazione al valore di stima.

## PARTI COMUNI

---

Il cespite è parte del fabbricato civile di Via Lorenzo il Magnifico n. 47 per il quale risulta costituito il condominio di cui al Regolamento per atto a Verbale Notaio Emanuele Dragonetti di Roma del 6 gennaio 1949 rep. 6360/racc. 4027 registrato a Roma Ufficio Atti Pubblici il 10 gennaio 1949 al n. 9443/Vol. 36.

Nel Regolamento originale non sono indicati i millesimi del magazzino che però per il locale in questione dalle informazioni rese dall'amministrazione condominiale risultano essere stati successivamente attribuiti in millesimi attualmente in vigore pari m/m 22,00.

Il locale risulta interessato da servitù del passaggio della fognatura e impianti idrici condominiali.

Nel merito delle spese straordinarie in previsione risulta che dal mese dicembre si sta discutendo con gli amministratori dei condomini latitanti che affacciano sul cortile con accesso in via Giovanni da Procida 20B, circa la spesa per il rifacimento della pavimentazione del cortile e sulla modalità di ripartizione della stessa.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il locale risulta interessato da servitù del passaggio delle fognature e impianti idrici condominiali.

Per il complesso edilizio formato dalle tre palazzine nel lotto di terreno ricompreso fra Via Lorenzo il Magnifico, Via Giovanni Da Procida e Via Piccarda Donati, risulta costituito Atto D'Obbligo delle originarie costruzioni a Rogito Notaio Grand'Ufficiale Luigi Buzi rep. 20113 racc. 5006 del 15 maggio 1940 tra \*\*\* loro procura a \*\*\* e il Governatorato di Roma che ha richiesto il detto Atto D'Obbligo finalizzato al rilascio dell'abitabilità degli edifici subordinato alla chiusura con cancelli o altra opera da approvarsi dal Governatorato della strada privata posta in Via Piccarda Donati angolo Via Giovanni da Procida ed a mantenere integre ed inalterate le caratteristiche di detta Via Privata.

Atto registrato a Roma il 17 maggio 1940 al n. 20489 Vol. 586 Atti Pubblici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



Il locale in esame è porzione di una palazzina per civili abitazioni e servizi accessori posta in angolo fra Via Lorenzo il Magnifico con accesso principale al civico 47 e via Giovanni da Procida con accesso comune carrabile al civico 20b.

La palazzina in questione fa parte della costruzione di tre palazzine su lotto di terreno confinante con Via Lorenzo il Magnifico, Via Giovanni da Procida e Via Piccarda Donati. Palazzine edificate secondo i progetti presentati dai costruttori<sup>\*\*\*</sup>, tra il 1939 e il 1940.

La Palazzina detta in cui insiste il locale si erge dal filo stradale di Via Lorenzo il Magnifico per un piano terraralizzato caratterizzato da una alta zoccolatura di rivestimento in lastre di travertino e quattro piani in elevazione oltre un quinto piano attico, trattati ad intonaco civile nei colori delle terra chiare, con marcapiani a tinta bianca.

Dalle relazione tecniche di progetto si evince una struttura portante verticale in muratura, solai a laterizi nervati tipo S.A.P. e infissi esterni in legno. Le bucatore dei propetti (finestre e porte finestre dei balconi) sono incorniciate da imbotti a risalto in pietra artificiale.

Androne d'ingresso con rivestimenti a pavimento e pareti in marmi venati e parapetti del vano scala in finto marmo a stucco lucido venato.

Al piano scantinato sono previste cantine e il locale in questione, già all'epoca costruttiva quale rifugio antiaereo della palazzina in descrizione. (Anche le altre due palazzine avevano in progetto un ricovero antiaereo ciascuno).

#### DESCRIZIONE DEL LOCALE DEPOSITO

Il locale, quale ex rifugio antiaereo, presenta materiali basilari come un pavimento in piastrelle di gres rosso, la parte d'ingresso lato corte interna carrabile è priva di pavimentazione in battuto di cemento; il soffitto con volta a botte a vista intonacata a cemento e pareti ad intonaco cementizio. E' presente un impianto elettrico fuori traccia in tubazioni di PVC grigio con scatole di derivazione a vista.

Le due porte di accesso (di cui quella dal lato vano scala cantinato risulta impedita nell'apertura dalla presenza di molti materiali ed arredi che bloccano il passaggio) sono metalliche con serratura e blocchetto tradizionale tipo Yale.

A lato della porte sul vano cantinato è presente a muro il contatore elettricità e quadri di vetusta epoca.

Gli intonaci delle pareti presentano scrostature e macchie varie di umidità. All'interno del locale sono state realizzate in angolo verso l'accesso carrabile corte interne due tramezzature rustiche per un possibile nuovo bagno non terminato in luogo dell'originario WC posto al detto ingresso interno.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile ad uso magazzino di deposito nella disponibilità del debitore esecutato e risulta occupato da materiali vari e arredi da sgomberare di scarso valore.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 08/02/1990 al	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità



16/06/2008		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfio Grassi di Roma	08/02/1990	147338	28165
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	27/06/2008	-----	45548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/06/2008 al 15/06/2011	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfio Grassi di Roma	16/06/2008	147338	28165
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	27/06/2008	-----	45549
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 15/06/2011 al 27/08/2021	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fernando De Paola di Roma	15/06/2015	151516	28824
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	17/11/2011	-----	42082
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 27/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia mutuo  
Iscritto a ROMA 1 il 17/07/2011  
Reg. gen. -- - Reg. part. 13752  
Quota: 1/1  
Importo: € 149.096,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 74.547,39

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021  
Reg. gen. ---- - Reg. part. 64183  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 11/III dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:5.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' STORICA - tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5".

Rete Ecologica: progetti strutturanti - parzialmente lambito da filari e alberature stradali.

P.T.P.R.:

Tav. A: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.

Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il locale in esame è porzione di una palazzina per civili abitazioni e servizi accessori posta in angolo fra Via Lorenzo il Magnifico con accesso principale al civico 47 e via Giovanni da Procida con accesso comune carrabile al civico 20b.



La palazzina in questione fa parte della costruzione di tre palazzine su lotto di terreno confinante con Via Lorenzo il Magnifico, Via Giovanni da Procida e Via Piccarda Donati. Palazzine edificate secondo i progetti presentati dai costruttori<sup>\*\*\*</sup>, tra il 1939 e il 1940.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Progetti del Comune di Roma Dip.9°/P.A.U. il sottoscritto ha rintracciato per le palazzine in oggetto un fascicolo progettuale rubricato al n. 48586/1939 a nome della<sup>\*\*\*</sup>

Nei documenti del fascicolo trasmessi al sottoscritto, risulta istruito presso il Governatorato di Roma Ispettorato edilizio il detto fascicolo a domanda dei<sup>\*\*\*</sup> di costruzioni per la realizzazione delle citate tre palazzine.

Si constata nel fascicolo la presenza di un primo progetto datato 2 aprile 1940 respinto che riporta una prima stesura dei progetti delle palazzine (prospetti sezioni e piante) simili alle fabbriche realizzate ma soprattutto nelle piante del piano autorimesse cantine e ricovero antiaereo (in particolare la pianta del piano interrato della palazzina A dove ricade il locale in esame), si nota una primigenia distribuzione degli spazi interni diversa nella sistemazione del vano scala, androne e ubicazione del locale antiaereo in questione (oggi locale deposito) posto in posizione in angolo su Via Giovanni da Procida invece che l'attuale posizione su Via Lorenzo il Magnifico.

Il secondo progetto datato 23 aprile 1940 risulta complessivamente conforme al bene attuale a meno di tramezzature e partizioni interne. In tale ultimo progetto reperito si nota nella pianta del piano autorimesse.cantine-ricovero aereo, la definitiva posizione dell'attuale locale deposito (ex rifugio antiaereo) quale è quella su Via Lorenzo il Magnifico con accesso sia dal vano scala che esterno dalla rampa carrabile della corte interna da Via Giovanni da Procida.

Tale indicazione progettuale ancorchè presenti ancora alcune differenze ad esempio della posizione del vano scala centrale del fabbricato nell'androne (che pare rovesciata rispetto alla attuale posizione) e un diverso posizionamento del secondo ingresso del locale in oggetto (al tempo ricovero antiaereo) sulla rampa della corte che pare più arretrato rispetto alla attuale posizione e come rappresentato nella planimetria catastale d'impianto; inoltre nel progetto originario (che si ripete porta la dicitura da modificare) si riscontrano all'interno dello stesso locale ricovero antiaereo alcune partizioni/tramezzature interne e la mancanza del piccolo wc invece presente nell'accatastamento originario).

In termini generali, si può concludere che vi sia una complessiva corrispondenza con il bene a meno delle citate difformità. Vi è da evidenziare che il progetto è stato presentato in epoca (aprile 1940) immediatamente antecedente all'entrata dell'Italia nella seconda guerra mondiale (10 giugno 1940) e pertanto la documentazione del fascicolo (come quanto pervenuto dal Dipartimento allo scrivente) risulta incompleta ed interrotta non essendo nemmeno rintracciabile la relativa Licenza edilizia nè il certificato di abitabilità.

Sempre dalla documentazione del fascicolo risulta poi la scheda di censimento catastale dei fabbricati con scheda di denuncia al Governatorato di Roma servizio delle imposte al momento della costruenda fabbrica (da tenersi in cantiere a richiesta del personale di vigilanza) censita al prot.n. 1474 del 1939.

Dalle ulteriori indagini compiute presso l'Archivio storico del Catasto di Stato è risultante che in riscontro alla richiesta del sottoscritto del 19/09/2022, è stata reperita la documentazione di impianto catastale storico dei tre fabbricati in Via Lorenzo il Magnifico, 47 censito al f. 589 p.lla 65 = mappa 65 mappale 5873, alla partita 158262 del vecchio catasto fabbricati, intestata a<sup>\*\*\*</sup>

l'immobile risulta essere già esistente dal 1942. Presente in allegato di mappa (documentazione riportata in allegato).

Per quanto sopra, essendo la attuale planimetria catastale risalente al 15.05.1965 in sostituzione di quella originaria (oggi non più rintracciabile in catasto) dell'immobile censito al N.C.E.U di Roma, di cui il fabbricato già riportato alla partita n. 94121 del foglio 589/part. 255/sub. 33, di originario censimento (cat. C/2 del 1939) alla mappa 65 mappale 5873 del vecchio catasto storico.

Si indica che tale planimetria essa possa valutarsi come attestato sostitutivo dello stato di legittimità edilizia in continuità al progetto n. 48586/1939, ai sensi dell'art. 9bis/comma 1.bis del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020) che prevede in sostituzione del titolo abilitativo che ha legittimato l'immobile, lo stato legittimo desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero da altri documenti probanti, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, ..omissis....



Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020).

Per quanto sopra indicato si valuta che il locale deposito è porzione di fabbricato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, sulla base del progetto edilizio di cui al fascicolo n. n. 48586/1939 a nome della \*\*\*

Per esso risulta quale censimento catastale d'impianto la planimetria in atti che costituisce grafico di riferimento della legittimità edilizia in sostituzione della Licenza edilizia ai sensi del citato art. 9bis/DPR 380/2001.

Che lo stato dei luoghi rilevato è complessivamente conforme alla detta planimetria catastale a meno di eseguite parziali opere interne in corso di esecuzione (demolizione dell'originario WC posto all'ingresso interno su rampa carrabile da Via Giovanni Da Procida) e parziale esecuzione non ultimata di tramezzature rustiche interne atte a realizzare un nuovo bagno in posizione diversa dall'originario.

Si riscontra inoltre un diverso contenuto spostamento della porta d'ingresso del locale sul vano scala, più arretrato a filo parete rispetto alla pianta catastale che mostra una posizione d'ingresso leggermente più avanzata.

Si reputa non convenientemente sanabile la realizzazione delle nuove tramezzature rustiche per il nuovo bagno, data anche per quanto è stato possibile valutare in sede di sopralluogo, la difficoltà di rintracciare l'esistenza di uno scarico refluo in quella posizione o vicinanza.

Si valuta dunque la demolizione delle dette tramezzature (considerato anche che il locale necessita di interventi generali di manutenzione per le cattive condizioni in cui si trova) e la necessità di presentare una CILA a sanatoria per le dette piccole difformità il cui costo considerate le sanzioni e costi tecnici si valuta in euro 2.500,00 da portare in detrazione al valore di stima del bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 80,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.494,01

Importo spese straordinarie già deliberate: € 277,42



Dall'estratto conto attualizzato dell'amministrazione condominiale risultano i seguenti oneri a carico dell'immobile:

Conguaglio esercizio 2017 e precedenti = euro 834,74;

Conguaglio esercizio 2018 = euro 174,80;

Conguaglio esercizio 2019 = euro 181,40;

Conguaglio esercizio 2020 = euro 291,65;

Conguaglio esercizio 2021 = euro 334,00;

1° rata cond. esercizio 2022 = euro 80,00;

2° rata cond. esercizio 2022 = euro 80,00;

3° rata cond. esercizio 2022 = euro 80,00;

4° rata cond. esercizio 2022 = euro 80,00;

1° rata cond. esercizio 2023 = euro 80,00;

Conguaglio lavori appart. cond. = euro 277,42;

Totale = euro 2.494,01

Nel merito delle spese straordinarie in previsione risulta che dal mese dicembre si sta discutendo con gli amministratori dei condomini latitanti che affacciano sul cortile con accesso in via Giovanni da Procida 20B, circa la spesa per il rifacimento della pavimentazione del cortile e sulla modalità di ripartire la spesa.

I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via Lorenzo il Magnifico n. 47, piano S1  
Oggetto della vendita è la piena proprietà di un locale ad uso deposito/magazzino posto al piano interrato di un fabbricato per civili abitazioni in Roma, accesso condominiale da Via Lorenzo Il Magnifico n. 47 e secondo accesso da rampa carrabile da Via Giovanni da Procida n. 20/b. La zona semicentrale del quadrante EST di Roma è inquadrata secondo la classificazione O.M.I. Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/BOLOGNA (VIA LIVORNO) Codice zona: C24 Microzona: 21 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale L'area urbana d'intorno al bene è costituita da un tessuto edilizio di pregevoli edifici e palazzine sorte negli anni trenta e quaranta con molte attività commerciali e terziarie al piano terra. Proprio su Via Lorenzo il Magnifico, asse viario che collega la limitrofa stazione Tiburtina importante polo infrastrutturale di scambio ferroviario/metro/autobus alla vicina Piazza Bologna con l'edificio razionalista delle Poste centrali e fermata metro b/Bologna, nella quale vi sono molteplici istituti bancari ed in zona attività terziarie di studi professionali, notai, ecc.. La zona è appetibile anche per la presenza dei servizi urbani metro B/BUS di collegamento con la vicina università LA SAPIENZA ed il Policlinico Umberto I. DESCRIZIONE DEL BENE IN VENDITA Il bene è composto da un unico locale ad uso deposito/magazzino (catastalmente cat. C/2) attualmente con un piccolo vano con tramezzature in corso di costruzione per presumibile uso WC. Il tutto per una superficie commerciale lorda pari a 70,00mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 589, Part. 255, Sub. 33, Zc. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 50.000,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$Vimm = Sc \times Vmq$$

dove:

Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;

Sc = sup. commerciale;

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore  $Va = (k_1, \dots, k_n) \times Vimm$ , dove:  $Va$  = valore specifico dell'immobile in stima e  $k_1, \dots, k_n$  = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Per la valutazione commerciale del bene in stima (locale deposito/magazzino cat. C/2 di 70,00mq) il sottoscritto ha esperito indagini di mercato finalizzate ad acquisire annunci commerciali attinenti a beni in vendita e zona analoghi a quello in valutazione; nonchè estrapolati i dati dei listini ufficiali riferibili ad immobili di destinazione d'uso principale (abitazioni) ai quali i beni accessori come quelli stima (cantine/magazzini, ecc..) posso riferirsi attraverso l'applicazione di coefficienti perequativi



indicati dalla consolidata bibliografia estimativa (Forte De Rossi, Virginio Panecaldo, Luigi Prestinenzza Puglisi, ecc...), si è potuto estrapolare un valore commerciale medio ordinario attuale (euro/mq di sup. lorda commerciale) applicabile al bene in stima.

La zona commerciale in cui ricade il bene, zona semicentrale del quadrante EST di Roma è inquadrata secondo la classificazione O.M.I.: dati disponibili: 1° sem/2021, Provincia: ROMA, Comune: ROMA, Fascia/zona: Semicentrale/BOLOGNA (VIA LIVORNO)

Codice zona: C24, Microzona: 21, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale  
Abitazioni civili in normale stato d'uso Vm = min 3.300 - max 4.600 euro/mq.

Nell'applicazione del coefficiente di perequazione del valore commerciale medio residenziale al più probabile valore unitario per immobili ad uso cantine/depositi di buona dimensione e fruizione (trattasi di un magazzino di superficie netta di 56mq e buona altezza interna media =2,60m ed al cervello della volta rilevata utile =3,20m; dotato di due ingressi contrapposti, l'uno all'interno dell'androne scala e l'altro comodo per il trasposto di materiali pesanti con accesso carrabile dalla rampa da Via Giovanni da Procida 20/b.

Gli indici estimativi degli autori indicati pongono una forbice percentuale abbastanza larga ricompresa nel frattile tra il 10% - 50% a seconda della dimensione, abitabilità e fruizione dell'immobile.

Nel caso in specie il sottoscritto ha valutato, attese le descritte buone caratteristiche di estesa superficie, altezza e doppi accessi, congruo applicare un indice pari al 25% del valore unitario medio residenziale.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali, si è estrapolato un valore medio ordinario e attuale di mercato pari ad euro 4.000/mq.

Da tale valore scaturisce un valore unitario commerciale applicabile al magazzino in stima pari a: euro 4.000/mq x 30% = euro 1.000/mq.

Relativamente agli annunci economici di locali ad uso depositi e magazzini in zona (riportati in allegato) e limotrofe il sottoscritto estimatore ha estrapolato un valore medio unitario pari ad euro 1.056/mq molto simile a quello calcolato in percentuale.

Si ritiene quindi congruo adottare il valore unitario medio di mercato estrapolato di euro 1.056/mq che si adotta nella stima.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 70,00mq.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenzza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = livello di piano - locale posto al piano interrato con doppio accesso da vano scala condominiale e da rampa esterna carrabile da Via G. Da Procida comoda per i materiali pesanti = +10% (1,10);

K2 = stato di manutenzione, l'immobile si trova in cattivo stato; si sono valutate opere di manutenzione ordinaria per euro 24.000,00 da porre in detrazione al valore finale;

K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è nella disponibilità del debitore. Sono presenti arredi e suppellettili vari dichiarati dal debitore di scarso valore, va sgomberato dai materiali esistenti.

K4 = regolarità urbanistica. L'immobile è porzione di un complesso di tre palazzine civili edificate in data antecedente al 1° settembre 1967, agli inizi degli anni quaranta del novecento. Per esse è stato rintracciato un progetto edilizio del 1939 a nome dei costruttori \*\*\* il quale risulta complessivamente conforme negli ultimi tipi del 23 aprile 1940 con postilla da modificare.

Per le piccole difformità interne attuali rilevate si rende necessario presentare una CILA a sanatoria il cui costo è stato valutato comprensivo delle sanzioni e spese tecniche in euro 2.500 da porre in



detrazione al valore di stima.

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE IN REGIME DI PIENO MERCATO:

$Va = 70,00mq \times euro\ 1.056,00/mq \times (k1)1,10 \times (k3)1,00 - (k2) = euro\ 24.000,00 - (k4) = euro\ 2.500,00 = euro\ 54.812,00.$

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizioni del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili, anche in relazione a spese di manutenzione e situazione urbanistica edilizia da regolarizzare.

Per un valore di stima scontato in vendita esecutiva in cifra tonda pari ad euro 50.000,00 (euro CINQUANTAMILA/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Roma (RM) - Via Lorenzo il Magnifico n. 47, piano S1	70,00 mq	0,00 €/mq	€ 50.000,00	100,00%	€ 50.000,00
				Valore di stima:	€ 50.000,00

Valore di stima: € 50.000,00

**Valore finale di stima: € 50.000,00**

#### RIEPILOGO SINTETICO DESCRITTIVO DELL'UNICO LOTTO DI VENDITA

UNICO LOTTO costituito da:

Piena proprietà di un locale ad uso deposito/magazzino posto al piano interrato di un fabbricato per civili abitazioni in Roma, accesso condominiale da Via Lorenzo Il Magnifico n. 47 e secondo accesso da rampa carrabile da Via Giovanni da Procida n. 20/b.

Il bene è composto da un unico locale ad uso deposito/magazzino (catastalmente cat. C/2).

Il tutto per una superficie commerciale lorda pari a 70,00mq.

Zona urbana semicentrale Piazza Bologna/Stazione Tiburtina



La zona è appetibile anche per la presenza di molteplici attività commerciali/terziarie e ben collegata con servizi urbani metro B/BUS.

**CONFINI:**

Il locale confina con; androne di accesso dal vano scala al piano cantinato, confine con Via Lorenzo il Magnifico, confine con accesso carrabile da Via Giovanni da Procida 20/b, Box auto n. 12, salvo altri.

**DATI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati di Roma, foglio 589, particella 255, sub. 33, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2 consistenza 56mq, Sup. catastale 70mq, rendita euro 211,13, indirizzo: Via Lorenzo il Magnifico 47 piano S1.

**STATO CONSERVATIVO:** cattivo stato di conservazione si sono stimati costi per eseguire opere di manutenzione già detratti dal valore di stima.

**STATO OCCUPAZIONE:** bene occupato da materiali da sgomberare.

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

Il locale in esame è porzione di una palazzina facente parte di tre palazzine su lotto di terreno confinante con Via Lorenzo il Magnifico, Via Giovanni da Procida e Via Piccarda Donati. Palazzine edificate secondo i progetti presentati dai costruttori<sup>\*\*\*</sup> a il 1939 e il 1940.

Per esse è rintracciabile un fascicolo progettuale rubricato al n. 48586/1939 a nome della <sup>\*\*\*</sup>

Il secondo progetto in variante datato 23 aprile 1940 risulta complessivamente conforme al bene attuale a meno di tramezzature e partizioni interne. Nel fascicolo risulta anche la scheda di censimento catastale dei fabbricati con scheda di denuncia al Governatorato di Roma servizio delle imposte al momento della costruenda fabbrica (da tenersi in cantiere a richiesta del personale di vigilanza) censita al prot.n. 1474 del 1939.

Non risulta rintracciabile la Licenza edilizia nè il certificato di abitabilità.

La attuale planimetria catastale è risalente al 15.05.1965 ed è in sostituzione di quella originaria dell'immobile censito al N.C.E.U di Roma, di cui il fabbricato già riportato alla partita n. 94121 del foglio 589/part. 255/sub. 33, di originario censimento (cat. C/2 del 1939) già inserito nella mappa 65 mappale 5873 del vecchio catasto storico.

Si indica che tale planimetria possa valutarsi come sostitutiva dello stato di legittimità edilizia in continuità al progetto n. 48586/1939, ai sensi dell'art. 9bis/comma 1.bis del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020).

Lo stato dei luoghi rilevato è complessivamente conforme ai progetti indicati e alla planimetria d'impianto catastale del bene, a meno di difformità interne attuali rilevate per le quali si è valutata una CILA a sanatoria il cui costo è stato già posto in detrazione al valore di stima.



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 20/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giannini Roberto

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione catastale Visure e planimetria estratto di mappa
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica stato attuale
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione edilizia progetto del 1939 e atti amministrativi
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto d'obbligo allegato al progetto edilizio del 1939
- ✓ N° 5 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 6 Altri allegati - estratto conto condominiale per i locale
- ✓ N° 7 Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - riferimenti e valori immobiliari di mercato



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia mutuo  
Iscritto a ROMA 1 il 17/07/2011  
Reg. gen. -- - Reg. part. 13752  
Quota: 1/1  
Importo: € 149.096,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 74.547,39

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021  
Reg. gen. ---- - Reg. part. 64183  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

