

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 1243/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale:*\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10



## INCARICO

---

Con provvedimento del 13/11/2023, la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\*, Fax 06 99332077, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Nemorense 118, piano T-S1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un locale commerciale con accesso in corrispondenza del civico 118 di Via Nemorense, nel Quartiere Trieste di cui all'odierno Municipio Roma II di Roma Capitale, nel quadrante centro-nord della città.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile, edificato alla fine degli anni '40, presenta nove piani fuori terra, oltre piano seminterrato e piano coperture; al piano strada, oltre all'accesso all'androne condominiale, si individuano diversi esercizi commerciali, ivi incluso il bene in oggetto, ad oggi non condotto in uso.

L'immobile, provvisto di vetrina prospiciente su un'area porticata contigua all'antistante marciapiede, si sviluppa su due livelli: il piano terra si compone di un vano sul fronte d'ingresso e di un servizio igienico sul retro, ove si attesta altresì la scala di collegamento con il sottostante piano cantinato, composto di un vano unico con ripostiglio interno.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°9).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Nemorense 118, piano T-S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*



- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)  
Codice fiscale:\*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)

In merito alla provenienza, si rileva che il bene è pervenuto al dante causa degli odierni debitori esecutati, ovvero al Sig. \*\*\*\*\*, in virtù di acquisto dalla S.C.I.P. - Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici srl con sede in Roma, giusta compravendita a rogito del Notaio Pierandrea Fabiani di Roma in data 23 marzo 2004, Rep. 57159/9192, trascritta a Roma 1 il 26 marzo 2004 al n.19753 di formalità.

Nella relazione notarile si dichiara che in seguito al decesso del suddetto, occorso in data \*\*\*\*\*, l'immobile per cui è causa si devolveva per legge in favore di tutti i predetti esecutati, ovvero della coniuge (\*\*\*) e dei figli (\*\*\*\*\*) del de cuius, in forza

di accettazione espressa di eredità con beneficio di inventario resa dinanzi al Cancelliere presso il Tribunale Ordinario di Tivoli - Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione - in data 7 ottobre 2015, RG 2186/2015, Cron.3646/2015, trascritta a Roma 2 il 26 ottobre 2015 al n.29925 di formalità: nella relazione notarile non risultano esplicitate le rispettive quote di proprietà.

La nota succitata, trascritta peraltro presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 2 e non presso Roma 1, acquisita dalla scrivente ed allegata in perizia (allegato n°8), riporta tuttavia unicamente i nominativi di \*\*\*\*\* (minori all'epoca della suddetta trascrizione), sempre senza indicarne le rispettive quote di proprietà, mentre non compaiono - tra i soggetti a favore - né la Sig.ra \*\* (coniuge) né l'ulteriore figlio \*\*\*\*\* (all'epoca già maggiorenne); questi ultimi, per quanto riferito informalmente al Custode, avrebbero di contro rinunciato all'eredità.

In attesa di inoltro della documentazione attestata detta rinuncia, per quanto concerne la titolarità del bene si è fatto pertanto riferimento alle quote che in tal caso ne deriverebbero *ex lege*, pari a ¼ cadauno in favore degli eredi che hanno accettato l'eredità del de cuius, rimettendo da ultimo al GE ogni valutazione finale nel merito.

## CONFINI

L'unità confina con: distacco su Via Nemorense, locale commerciale contiguo (civico 120 della medesima via), androne condominiale (civico 116) e cortile condominiale (sul retro), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	32,50 mq	37,80 mq	1	37,80 mq	3,65 m	T



Cantina (sottonegozio)	21,50 mq	24,75 mq	0,40	9,90 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47,70 mq</b>		

Il bene non risulta essere comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>01/01/1992</b>	ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO (01165400589) - DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 567, Part. 170, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C1 Cl.8, Cons. 36 mq Rendita € 2,95 Piano T-S1
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>30/11/2001</b>	ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO (01165400589) - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 567, Part. 170, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C1 Cl.8, Cons. 36 mq Piano T-S1
Dal <b>30/11/2001</b> al <b>10/04/2003</b>	S.C.I.P. - SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI sede in ROMA (06825791004*) - DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/11/2001 Pubblico ufficiale MINISTERO ECONOMIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 290 - DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA' (PREALLINEAMENTO) n. 89614.1/2001 - Pratica n. 341497 in atti dal 10/04/2003	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 567, Part. 170, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C1 Cl.8, Cons. 36 mq Piano T-S1
Dal <b>10/04/2003</b> al <b>23/04/2004</b>	S.C.I.P. - SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI sede in ROMA (06825791004) - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 10/04/2003 Pratica n. 341497 in atti dal 10/04/2003 INS. PLANIMETRIA PER ACC. UFFICIO (n.18563.1/2003)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 567, Part. 170, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C1 Cl.8, Cons. 36 mq Rendita € 2.749,82 Piano T-S1
Dal <b>23/04/2004</b> al <b>09/11/2015</b>	***** nato a *****  (***** ) - DATI DERIVANTI DA Atto del 23/03/2004 Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 57159 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19753.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 29/03/2004	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 567, Part. 170, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C1 Cl.8, Cons. 36 mq Rendita € 2.749,82 Piano T-S1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>15/12/2023</b>	***** nato a ***** il ***** (***** ) - DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 567, Part. 170, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C1 Cl.8, Cons. 36 mq Superficie catastale Totale: 45 mq Rendita € 2.749,82 Piano T-S1



All'attualità l'intestatario catastale risulta essere ancora il Sig. \*\*\*\*\*, dante causa (coniuge e padre) degli odierni esecutati, benché deceduto in data \*\*\*\*.

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" allegata alla perizia (allegato n°3).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	567	170	4	3	C1	8	36 mq	Totale:45 mq	2.749,82 €	T-S1	

### Corrispondenza catastale

L'ultimo elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati è una planimetria (data presentazione: 10/04/2003 - allegato n°2/a) che risulta essere, fatte salve talune discrasie morfo-dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica, sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo in termini di consistenza generale dell'unità; si rilevano tuttavia difformità interne, in particolare per l'assenza in pianta di alcune tramezzature e/o spallette riscontrabili in situ tanto al piano terra quanto al piano S1.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità presenta uno stato conservativo sostanzialmente accettabile compatibilmente con il prolungato disuso e con l'epoca di realizzazione, pur risultando carente lo stato manutentivo (rif. report fotografico - allegato n°9); normale - per quanto apprezzabile esternamente - lo stato conservativo del fabbricato di cui l'unità è parte. In sede di accesso è stata riferito alla scrivente l'intervenuto distacco dal contatore idrico a defalco (sito nel cortile comune) operato dal Condominio per malfunzionamento, di talché ad oggi nel bene non vi è erogazione di acqua.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un locale commerciale con accesso in corrispondenza del civico 118 di Via Nemorense, nel Quartiere Trieste di cui all'odierno Municipio Roma II di Roma Capitale, nel quadrante centro-nord della città.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile, edificato alla fine degli anni '40, presenta nove piani fuori terra, oltre piano seminterrato e piano coperture; nel fascicolo di progetto per quanto concerne la struttura portante si riferisce di una gabbia in cemento armato, murature di tamponamento in laterizio con fondazioni su pali trivellati, solai in cemento laterizio armato, tramezzi in mattoni forati e copertura a tetto piano.

Al piano strada, provvisto di porticato lungo l'intero prospetto antistante Via Nemorense, si individuano tanto gli accessi condominiali all'androne (dal civico 116) ed al cortile comune interno (dal civico 124), quest'ultimo



insistente ad una quota ribassata rispetto al prospetto principale, quanto diversi esercizi commerciali, ivi incluso il bene in oggetto.

L'immobile in esame si sviluppa su due livelli, terra e seminterrato, collegati mediante una scala interna; nel dettaglio una vetrina prospiciente il portico immette in un primo vano, pavimentato come la maggior estensione dell'unità in gres e dotato di griglie a terra per il deflusso idrico (il bene era in uso come pescheria), nonché rivestito in maioliche fino ad un'altezza di ml.2,20.

Mediante un andito si perviene al retro dell'unità, dotata di aperture finestrate prospicienti il cortile condominiale interno, ove si attesta tanto il servizio igienico, rivestito in maioliche e dotato di lavabo, w.c. e boiler, quanto la scala di collegamento con il sottostante sotto-negoziato, che identifica un vano cantinato con ripostiglio interno. Detta consistenza, pavimentata in gres e parzialmente rivestita in maioliche a tutta altezza, dispone di una finestratura tipo vasistas (verosimilmente su intercapedine); al piano è rinvenibile un secondo boiler.

Le altezze interne dell'unità variano tra ml.3,00 e ml.3,65 al piano terra (stante la presenza di controsoffitti) e sono pari a ml.3,00 al piano S1; l'infisso su strada è di tipo scorrevole in vetro e metallo, mentre quello al piano S1 è in alluminio con vetro semplice.

Come già precedentemente evidenziato, in sede di accesso è stata riferito l'intervenuto distacco dal contatore idrico a defalco sito nel cortile comune, operato dal Condominio per pregresso malfunzionamento, di talché ad oggi nel bene non vi è erogazione di acqua. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo, esperito congiuntamente al Custode in data 08/02/2024, l'immobile risultava essere nella disponibilità dei debitori eseguiti e non condotto in esercizio (allegato n°10).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002	S.C.I.P. - Società' Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l. Codice Fiscale/P.IVA: 06825791004	<b>Decreto di trasferimento di immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ministero dell'Economia e delle Finanze	21/11/2002	219	2002
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	04/08/2004		58642
Dal 23/03/2004 al 30/05/2015	***** nato a ** ***** il **** , proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pierandrea Fabiani	23/03/2004	57159	9192
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	26/03/2004		19753
Dal 30/05/2015	***** nato a **** il *****, *****	<b>Atto pubblico amministrativo per causa di morte - Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			



<p>****nata a **** il *****</p> <p>***** nata a ****</p> <p>il</p> <p>*****, ***** *****</p> <p>nata a</p> <p>*****il *****</p>	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Tribunale Civile di Tivoli	30/05/2015	2186	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 2	26/10/2015		29925

Come già precisato nel paragrafo Titolarità, a seguito del decesso del Sig. \*\*\*\*\* occorso in data \*\*\*\*\* \*\*\*, l'immobile per cui è causa si devolveva per legge in favore della coniuge (\*\*\*\*\* ) e dei figli (\*\*\*\*\* ) del de cuius, in forza di accettazione espressa di eredità con beneficio di inventario resa dinanzi al Cancelliere presso il Tribunale Ordinario di Tivoli - Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione - in data 7 ottobre 2015, RG 2186/2015, Cron.3646/2015, trascritta a Roma 2 il 26 ottobre 2015 al n.29925 di formalità.

Nella suddetta nota, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 2 (e non presso Roma 1, compaiono tuttavia unicamente i nominativi di \*\*\*\*\* (minori all'epoca della suddetta trascrizione) pur senza indicazione delle quote, e non anche la Sig.ra \*\*\*\*\* (coniuge) e l'ulteriore figlio \*\*\*\*\* (all'epoca già maggiorenne) che, per quanto dagli stessi riferito informalmente al Custode, avrebbero rinunciato all'eredità.

In attesa di inoltro documentale di riscontro, per quanto concerne la titolarità del bene si è fatto riferimento alle quote che in tal caso ne deriverebbero *ex lege*, pari a 1/4 cadauno in favore degli eredi che hanno accettato l'eredità del de cuius, rimettendo da ultimo al GE ogni valutazione nel merito, anche in ordine alle eventuali attività da porre in essere per ripristinare la continuità delle trascrizioni, mancando ad oggi la trascrizione dell'accettazione summenzionata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, comune ove ricade il bene pignorato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a Roma 1 il 25/05/2004  
 Reg. gen. 54123 - Reg. part. 13090  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 306.000,00  
 A favore di VENETO BANCA S.C.A.R.L.  
 Contro \*\*\*\*\*  
 Rogante: CASERTANO RAFFAELE  
 Data: 17/05/2004  
 N° repertorio: 40018
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Roma 1 il 27/05/2014  
 Reg. gen. 59436 - Reg. part. 7171



Quota: 1/1  
Importo: € 14.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Rogante: TRIBUNALE DI TIVOLI  
Data: 08/01/2014  
N° repertorio: 47

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 29/11/2022  
Reg. gen. 154396 - Reg. part. 109342  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

---

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel “Sistema insediativo – Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6”, disciplinato dagli art.24, 25 e 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (allegato n°11).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di progetto per la costruzione di un fabbricato intensivo presentato dalla Società \*\*\*\*\* con prot.25349 del 1947. Al relativo fascicolo, come fornito dal competente Archivio Progetti del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, sono allegati alcuni atti endo-procedimentali propedeutici alla relativa approvazione, ivi inclusa la denuncia all'Ufficio delle Imposte di consumo del Comune di Roma per la costruzione, nell'allora “Via di Piano Regolatore in prosecuzione di via Tripoli,” di un edificio a carattere economico per abitazione civile costituito da un piano cantinato, un piano botteghe, otto piani fuori terra ed un parziale attico. In atti è allegato il fascicolo istruttorio d'ufficio nonché l'elaborato di progetto recante il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 16 ottobre 1947.

Per il fabbricato veniva altresì rilasciato, previa domanda n.776/1949, certificato di agibilità n.395/1949. Il raffronto tra l'elaborato di progetto e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo dalla scrivente ha evidenziato la sussistenza di difformità tanto a carico del piano terra quanto del sottostante piano cantinato. In particolare per quanto concerne il piano terra si segnala che da progetto, in corrispondenza dell'odierno immobile, si estendeva un unico e più ampio negozio inglobante anche locali commerciali contigui; inoltre, in corrispondenza della porzione di fondo del bene in esame, ove insistono il servizio igienico e la scala di collegamento con la sottostante consistenza seminterrata, si estendeva parte di un più ampio alloggio del portiere avente accesso dall'atrio condominiale, la cui residua superficie ricadeva sia nell'odierno locale commerciale contiguo sia in parte su ulteriori aree condominiali, con conseguenti difformità delle aperture finestrate sul cortile interno. Per quanto concerne il seminterrato, la configurazione di progetto tanto della scala di collegamento tra piano terra e piano S1 quanto degli ambienti cantinati del livello tutto risultava essere differente rispetto a quella ad oggi constatabile (verificata limitatamente al bene per cui è causa): in particolare



l'odierno sotto-negozio si sviluppa in parte in corrispondenza delle originarie cantine dei negozi ed in parte in corrispondenza delle cantine degli appartamenti.

A fronte di una diversa configurazione generale degli spazi, tanto per il bene in esame quanto per le aree contigue, in ragione di quanto riscontrato, le modifiche dei luoghi si ritengono verosimilmente ascrivibili ad un fase oltremodo remota, atteso che, ad esempio, già nel certificato di agibilità si fa cenno ad un'abitazione al piano S1 non riportata nel progetto approvato; ulteriore riscontro è desumibile dalla sostanziale conformità tra l'odierna configurazione del bene e la planimetria catastale d'impianto, acquisita presso gli uffici catastali, datata 05/11/1952.

Per quanto verificato a seguito di richiesta effettuata al competente Ufficio Condono Edilizio, non risultano presentate domande di sanatoria per il bene in oggetto, di talché non vi è evidenza di titoli a legittimazione delle riscontrate difformità tra elaborati approvati ed attuale stato dei luoghi: le stesse identificano frazionamenti/fusioni, diversa configurazione in pianta ed in prospetto nonché un parziale cambio di destinazione d'uso (da residenziale a commerciale, per la porzione ricadente su parte dell'alloggio del portiere) che coinvolgono tanto il bene in esame quanto proprietà contigue - private e condominiali - estranee al giudizio. La relativa regolarizzazione, che si ritiene tecnicamente possibile a mezzo di accertamento di conformità, dovrebbe avvenire congiuntamente alle consistenze contigue, anche al fine di valutarne - di concerto con i competenti Uffici - modalità e procedure più idonee all'esito di una ricognizione complessiva dei luoghi, in tale sede non esperibile.

Di tale stato di cose si terrà conto in sede di stima operando una decurtazione forfettaria pari al 10% del valore di mercato del cespite, precisando sin d'ora che ogni onere ed attività a tale aspetto connesso resterà - anche ove di importo maggiore - ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario essendosi di ciò già tenuto conto, per quanto possibile, in sede di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è inserito in un contesto condominiale, disciplinato dal Regolamento inoltrato dalla competente amministrazione, al quale si rimanda per una compiuta disamina del relativo contenuto (allegato n°12).

Per quanto risultante dalla documentazione contabile pervenuta, per l'unità risultano oneri insoliti, ascrivibili anche a conguagli precedenti, pari a €7.542,43, mentre i costi di gestione e manutenzione ordinaria del cespite risultano essere pari ad Euro 440,00 annuali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Nimorense 118, piano T-S1  
L'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un locale commerciale con accesso in corrispondenza del civico 118 di Via Nimorense, nel Quartiere Trieste di cui all'odierno Municipio Roma II di Roma Capitale, nel quadrante centro-nord della città.  
Il fabbricato in cui insiste l'immobile, edificato alla fine degli anni '40, presenta nove piani fuori terra, oltre piano seminterrato e piano coperture; al piano strada, oltre all'accesso all'androne condominiale, si individuano diversi esercizi commerciali, ivi incluso il bene in oggetto, ad oggi non condotto in uso.  
L'immobile, provvisto di vetrina prospiciente su un'area porticata contigua all'antistante marciapiede, si sviluppa su due livelli: il piano terra si compone di un vano sul fronte d'ingresso e di un servizio igienico sul retro, ove si attesta altresì la scala di collegamento con il sottostante piano cantinato, composto di un vano unico con ripostiglio interno.



Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°9).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 567, Part. 170, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C1

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

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2023 (allegato n°7), ultimo dato in pubblicazione.

I valori per destinazione a "negozi" nella zona in oggetto (Fascia/zona semicentrale/Salario Africano - Viale Libia - Codice zona C21 - Microzona 42), oscillano tra €/mq.2.300,00 e €/mq.2.700,00 per locali in posizione commerciale scadente, tra €/mq.2.700,00 e €/mq.3.800,00 per quelli in posizione commerciale normale tra €/mq.3.800,00 e €/mq.4.500,00 per quelli in posizione commerciale ottima.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore prossimo a quello medio tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.3.200,00, in funzione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In particolare si è valutato negativamente lo stato manutentivo generale dell'unità, valutando di contro positivamente la prossimità dell'asse commerciale di Viale Libia e la rilevante densità edilizia dell'area limitrofa al fabbricato de quo.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando i locali commerciali affini al bene de quo per l'estensione superficaria e per le caratteristiche intrinseche, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considerano i margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, nonché il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima; ulteriore ed analoga decurtazione pari al 10% si ritiene altresì necessaria per le difformità indicate nel paragrafo "Regolarità edilizia" al quale si rimanda, i cui connessi oneri di regolarizzazione resteranno, anche ove di importo maggiore, ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario essendosi di ciò già tenuto conto, per quanto possibile, in sede di stima.

Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima originario pari ad Euro 153.000,00, ed a fronte delle decurtazioni complessivamente pari al 20%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 122.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Nemorense 118, piano T-S1	47,70 mq	3.200,00 €/mq	€ 152.640,00	100,00%	€ 152.640,00	<b>€ 122.000,00</b>
<b>Valore di stima finale:</b>					€ 152.640,00	<b>€ 122.000,00</b>



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 12/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Trezza Eufemia

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato 1 - Rilievo planimetrico
- ✓ Allegato 2 - Planimetria catastale attuale/d'impianto (a/b)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile
- ✓ Allegato 4 - Atto di provenienza (nota)
- ✓ Allegato 5 - Fascicolo di progetto
- ✓ Allegato 6 - Certificato di abitabilità
- ✓ Allegato 7 - Quotazioni OMI 2-23 (ultimo dato pubblicato)
- ✓ Allegato 8 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 9 - Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 10 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Allegato 11 - Visure urbanistiche
- ✓ Allegato 12 - Documentazione condominiale

