
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 563/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	6
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	7
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Vicolo della Vaccarella 14, piano T	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	7
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	8
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	9
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	9
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T. 10	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	11
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	12
Dati Catastali	13



Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	13
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	15
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	15
Parti Comuni	15
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	15
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	16
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	18
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	20
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	22
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	22
Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	25
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	27



Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	29
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	29
Regolarità edilizia	30
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T	30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	30
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	31
Vincoli od oneri condominiali	31
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T	31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	32
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	32
Lotto 2.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità.....	33
Confini.....	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali	40
Stima / Formazione lotti	40
Lotto 1	40
Lotto 2	45
Riepilogo bando d'asta.....	49
Lotto 1	49



Lotto 2	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 563/2023 del R.G.E.	51
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 479.000,00	51
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 20.000,00	52



INCARICO

All'udienza del 04/03/2024, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Vicolo della Vaccarella 14, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

Locale commerciale, usato e attrezzato a ristorante, sito in Roma, in centro storico, Rione VIII Sant'Eustachio, in Via degli Spagnoli n. 27, Vicolo della Vaccarella n. 14, piano terra, dati catastali Fg. 477, part. 291, sub. 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 13, consistenza 40 mq, superficie catastale 55,00 mq, rendita 7.881,13 euro. Il negozio ha superficie utile lorda di 55,00 mq, superficie netta di 37,80 mq, ed è composto da: sala ristorante e bar, cucina, wc e anti-wc. Affaccia a nord e a ovest su Via degli Spagnoli, confina a est con part. 292 e a sud con androne condominiale di Vicolo della Vaccarella n. 14. Titoli edilizi: Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11238774 del 09/12/1939; CILA prot. CA 2017/4119 del 10/01/2017; CILA prot. CA 2017/27645 del 16/02/2017; CILA prot. CA 2020/9404 del 12/01/2020. Stato conservativo discreto. Stato di occupazione: il negozio è occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2

Magazzino, sito in Roma, in centro storico, Rione VIII Sant'Eustachio, in Via degli Spagnoli n. 27, Vicolo della Vaccarella n. 14, piani S1 e S2, dati catastali Fg. 477, part. 291, sub. 602, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 10, consistenza 63 mq, superficie catastale 104,00 mq, rendita 2.098,62 euro. Il magazzino al piano S1 ha superficie utile lorda di 71,00 mq, superficie netta di 41,10 mq, ed è composto da: n. 6 locali magazzino. Il magazzino al piano S2 ha superficie utile lorda di 21,00 mq, superficie netta di 12,50 mq, ed è composto da: un locale magazzino. Confina a nord e a ovest su Via degli Spagnoli e a est con part. 292. Titoli edilizi: non sono stati rinvenuti titoli edilizi. Stato conservativo: scadente. Stato di occupazione: il magazzino è occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile.



BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T

Locale commerciale sito in Roma, in centro storico, Rione VIII Sant'Eustachio, in Via degli Spagnoli n. 26, piano terra, dati catastali Fg. 477, part. 292, sub. 6, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 14, consistenza 20 mq, superficie catastale 27,00 mq, rendita 4.583,04 euro. Il negozio ha superficie utile lorda di 27,00 mq, superficie netta di 18,20 mq, ed è composto da: un locale negozio, un retro negozio e un wc. Affaccia a nord e a est su Via degli Spagnoli, confina a est e a sud con altri immobili alla part. 292 e a ovest con locale commerciale (ristorante - BENE 1) alla part. 291. Titoli edilizi: Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 8455704 del 01/11/1939; Concessione edilizia in sanatoria n. 183388 del 12/07/1999. Stato di occupazione: il negozio è occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

Magazzino, sito in Roma, in centro storico, Rione VIII Sant'Eustachio, in Vicolo della Vaccarella n. 14, piano terra, dati catastali Fg. 477, part. 291, sub. 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 9 mq, superficie catastale 23 mq, rendita 221,25 euro. L'immobile è composto da un unico locale magazzino di superficie utile lorda di 13,00 mq, superficie netta di 9,00 mq. Affaccia a ovest su Vicolo della Vaccarella, confina a nord con androne condominiale, a est con vano scala condominiale e a sud con Vicolo della Vaccarella. Titoli edilizi: Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11228775 del 9/12/1939. Stato conservativo: buono. Stato di occupazione: il magazzino è occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2

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



BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

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)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2

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)

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T

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)

CONFINI



BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

Il negozio, usato e attrezzato a ristorante, affaccia a nord e a ovest su Via degli Spagnoli, confina a est con part. 292 e a sud con androne condominiale del civico 14.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2

Il magazzino confina a nord e a ovest su Via degli Spagnoli e a est con part. 292.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T

Il negozio affaccia a nord e a est su Via degli Spagnoli, confina a est e a sud con altri immobili alla part. 292 e a ovest con locale commerciale (ristorante - BENE 1) alla part. 291.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	37,80 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,98 m	T
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	41,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,10 m	S1
Magazzino	12,50 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,10 m	s2
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	18,20 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	4,02 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 48 mq Piano S1-T
Dal 23/06/2000 al 02/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 48 mq Rendita € 1.792,31 Piano S1-T
Dal 02/04/2008 al 12/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 48 mq Rendita € 1.792,31 Piano S1-T
Dal 12/11/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.13, Cons. 48 mq Rendita € 9.457,36 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 27/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.13, Cons. 48 mq Superficie catastale 54 mq mq Rendita € 9.457,36 Piano S1-T
Dal 27/02/2017 al 15/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.13, Cons. 40 mq Superficie catastale 54 mq Rendita € 7.881,13 Piano T
Dal 15/02/2018 al 12/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1



		Cl.13, Cons. 40 mq Superficie catastale 54 mq Rendita € 7.881,13 Piano T
Dal 12/02/2020 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.13, Cons. 40 mq Superficie catastale 55 mq Rendita € 7.881,13 Piano T

Il BENE 1 è stato accatastato con Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11238774 del 09/12/1939.

In data 24/02/2017 è stata presentata variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e toponomastica n. 21208.1/2017 a seguito, come riportato in relazione del DOCFA, "CILA prot. CA 2017/4119 del 10/01/2017 e successiva CILA in variante prot. CA 2017/27645 del 16/02/2017".

In data 11/02/2020 è stata presentata variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 24675.1/2020 a seguito, come riportato in relazione del DOCFA, "CILA prot. CA 2020/9404". Con questa variazione è stata presentata l'ultima planimetria in atti del catasto.

(Cfr. All. 4A)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1987 al 01/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 46 mq Piano S1
Dal 01/04/1987 al 23/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 46 mq Piano S1
Dal 23/06/2000 al 02/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 46 mq Rendita € 525,03 Piano S1
Dal 02/04/2008 al 12/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 46 mq Rendita € 525,03 Piano S1
Dal 12/11/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.10, Cons. 46 mq Rendita € 1.532,33 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 8, Zc. 1



		Categoria C2 Cl.10, Cons. 46 mq Superficie catastale 93 mq Rendita € 1.532,33 Piano S1
Dal 18/05/2017 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 602, Zc. 1 Categoria C2 Cl.10, Cons. 63 mq Superficie catastale 104 mq Rendita € 2.098,62 Piano S1-S2

Il piano S1 del BENE 2 è stato accatastato con Modello di accatastamento n. 61259.1 del 12/04/1986 in cui è indicata, come motivazione, "accatastamento locali cantine mai censite e preesistenti all'anno 1919. In merito si precisa che, nella Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11238774 del 30/12/1939 del BENE 1, al posto della scala che attualmente collega il piano terra al piano S1, è presente un locale sottoscala.

Con DOCFA n. 55466.1/2017 del 16/05/2017, per ampliamento e variazione di toponomastica, è stato inserito nella planimetria catastale anche il locale magazzino al piano S2. Con suddetto DOCFA, l'immobile cambia identificativo del sub. da 8 a 602 e viene presentata l'ultima planimetria in atti del catasto.
(Cfr. All. 4A)

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1987 al 23/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 292, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 20 mq Piano T
Dal 23/06/2000 al 02/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 292, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 20 mq Rendita € 868,68 Piano T
Dal 02/04/2008 al 12/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 292, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 20 mq Rendita € 868,68 Piano T
Dal 12/11/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 292, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.14, Cons. 20 mq Rendita € 4.583,04 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 292, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.14, Cons. 20 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 4.583,04 Piano T



Il BENE 3 è stato accatastato con Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 8455704 del 01/11/1939.

In data 14/12/1986 è stata presentata variazione planimetrica per diversa distribuzione degli spazi interni n. 178886.1/86. Suddetta variazione è riportata nella Concessione edilizia in sanatoria n. 183388 del 12/07/1999 (cfr. All. 7D), pertanto, la planimetria presentata con suddetta variazione (ultima in atti del catasto), costituisce parte integrante del titolo edilizio dell'immobile.

(Cfr. All. 4B)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	477	291	1	1	C1	13	40 mq	55 mq	7881,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 12/02/2020, al netto della presenza di una nicchia nel locale cucina, difformità non determinante ma costituente mero errore di rappresentazione.

(Cfr. All. 3A e 4A)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	477	291	602	1	C2	10	63 mq	104 mq	2098,62 €	S1-S2	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 18/05/2017.

(Cfr. All. 3B e 4A)

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	477	292	6	1	C1	14	20 mq	27 mq	4583,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dall'ultima planimetria in atti del catasto, presentata il data 15/12/1986 e allegata alla Concessione edilizia in sanatoria n. 183388 del 12/07/1999 (cfr. All. 7D), per diversa distribuzione degli spazi interni, nello specifico:

- 1) ampliamento del locale wc;
- 2) divisione del locale principale in due con conseguente realizzazione di retro negozio;
- 3) realizzazione di soppalco, di altezza interna pari a 1,64 m e altezza sottostante pari a 2,33 m, al di sopra dei locali wc e retro negozio.

(Cfr. All. 3C e 4B)

Alla stima finale saranno decurtate le spese per la presentazione di variazioni catastali DOCFA.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2

Stato conservativo del magazzino è scadente: presenta evidenti segni di umidità di risalita ancora in atto e ciò crea importanti problemi di salubrità.

Il magazzino al piano S2, anche a detta degli affittuari, è sempre stato inaccessibile in quanto il vano di accesso era chiuso con lastre di cartongesso. Una volta demolita la chiusura e consentito l'accesso, si è riscontrato uno stato conservativo scadente, dovuto alla umidità che impregna pareti e pavimenti, alla totale assenza di aerazione e alla presenza di muffe.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

Nel Regolamento di condominio (cfr. All. 9A) vengono indicate le seguenti parti comuni: "l'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, il portone di ingresso, la rete di fognatura, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto ed, in genere, le altre parti costitutive dell'edificio che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso comune dell'edificio."

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2

Nel Regolamento di condominio (cfr. All. 9A) vengono indicate le seguenti parti comuni: "l'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, il portone di ingresso, la rete di fognatura, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto ed, in genere, le altre parti costitutive dell'edificio che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso comune dell'edificio."

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T

Nel Regolamento di condominio (cfr. All. 9B) vengono indicate le seguenti parti comuni:

- a) il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri di ambito e di spina
- b) i tetti ed in genere le altre parti costitutive dell'edificio
- c) le opere, le installazioni e i manufatti che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune dell'edificio
- d) il portone di ingresso di Via degli Spagnoli n. 24 e il relativo andito, l'ingresso secondario di Vicolo della Vaccarella
- e) l'appartamento al piano terra, ex portierato, con ingresso nell'andito del portone
- f) le scale agli appartamenti e alle cantine con accesso pure da detto andito, la copertura delle scale
- g) la porzione minore della cantina sottostante al negozio di Via degli Spagnoli n. 25 e il locale sottostante l'androne di ingresso del fabbricato e i disimpegni delle cantine sopraccitate
- h) il bucataio e il lavatoio
- i) gli impianti di illuminazione dei locali comuni, di gas e di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti
- l) l'impianto di gas e acqua dell'appartamento al piano terreno
- m) gli impianti di derivazione dell'acqua fino alla cassetta di ripartizione compresa."



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

L'immobile di cui trattasi è situato al piano terra di un fabbricato di origine medievale nel centro storico di Roma, nel Rione VIII Sant'Eustachio. Il fabbricato in cui è ubicata l'U.I. è costituito da n. 6 piani fuori terra (un piano terra commerciale e n. 5 piani residenziali in elevazione) e due piani seminterrati. Ha struttura in muratura portante, solai a volte e copertura parzialmente piana a terrazzo privato (di altra proprietà) praticabile e a falde con tegole e coppi. Le facciate sono rivestite ad intonaco civile tinteggiato, con, al piano terra, basamento alto circa un metro in travertino e soprastante bugnato, marcapiani sottofinestra ai piani dal primo al terzo, cornicioni ai piani quarto e attico, finestre e portoni con cornici e architravi. Le facciate dell'edificio si presentano in uno stato di conservazione mediocre: l'intonaco è ammalorato e in alcuni punti sono visibili riprese dello stesso; la tinteggiatura del bugnato al piano terra è dilavata.

L'accesso all'immobile avviene sia direttamente da Via degli Spagnoli n. 27 mediante portone/vetrina in legno e vetro, sia da Vicolo della Vaccarella n. 14, mediante portone in legno che conduce a androne e vano scala condominiale su cui si apre porta verso disimpegno sul retro della cucina che conduce al piano S1 (BENE 2).

L'immobile è costituito da sala ristorante e bar, cucina, wc e anti-wc. Dalla cucina si accede a disimpegno su cui apre la porta di ingresso di Vicolo della Vaccarella 14 e che conduce al magazzino (BENE 2) al piano seminterrato mediante vano scala interno. I locali hanno copertura a volta con altezza interna utile variabile tra 2,98 e i 2,58 m.

L'immobile al suo interno si presenta in uno stato di conservazione discreto e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: pavimento continuo gettato in opera.

Pareti: sala ristorante intonacate e tinteggiate a effetto spatolato con boiserie in pannelli lisci in legno; wc e anti-wc con rivestimento in gres porcellanato fino a 1,50 m circa, la parte restante à intonacata e tinteggiata a effetto spatolato; in cucina rivestite in monocottura 20x20 cm.

Soffitti: i soffitti a volta sono intonacati e tinteggiati.

Infissi esterni: finestre in legno e vetro con inferriate a occhio bottato.

Infissi interni: porta scorrevole a scrigno per accesso all'anti-wc tinteggiata a effetto spatolato come le pareti.

Impianti: elettrico e di illuminazione; idrico sanitario; gas.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2

L'immobile di cui trattasi è situato ai piani S1 e S2 di un fabbricato di origine medievale nel centro storico di Roma, nel Rione VIII Sant'Eustachio. Il fabbricato in cui è ubicata l'U.I. è costituito da n. 6 piani fuori terra (un piano terra commerciale e n. 5 piani residenziali in elevazione) e due piani seminterrati. Ha struttura in muratura portante, solai a volte e copertura parzialmente piana a terrazzo privato (di altra proprietà) praticabile e a falde con tegole e coppi. Le facciate sono rivestite ad intonaco civile tinteggiato, con, al piano terra, basamento alto circa un metro in travertino e soprastante bugnato, marcapiani sottofinestra ai piani dal primo al terzo, cornicioni ai piani quarto e attico, finestre e portoni con cornici e architravi. Le facciate dell'edificio si presentano in uno stato di conservazione mediocre: l'intonaco è ammalorato e in alcuni punti sono visibili riprese dello stesso; la tinteggiatura del bugnato al piano terra è dilavata.

L'accesso all'immobile avviene sia attraversando il locale commerciale (ristorante - BENE 1) con ingresso da Via degli Spagnoli n. 27 mediante portone/vetrina in legno e vetro, sia da Vicolo della Vaccarella n. 14, mediante portone in legno che conduce a ingresso condominiale su cui si apre porta verso disimpegno sul retro della cucina del ristorante.

L'immobile è costituito da n. 6 locali magazzino, su uno dei quali si apre vano di accesso (originariamente chiuso con cartongesso) che apre su una rampa di scale che conduce al locale magazzino al piano S2. I locali hanno copertura a volta con altezza interna utile di circa 2,10 m.



L'immobile al suo interno si presenta in uno stato di conservazione molto scadente al piano S1 e pessimo al piano S2 e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: al piano S1 pavimento in gres nei locali più vicini all'ingresso; in battuto di calce e cemento nei locali più distanti dall'ingresso; in piastrelle di klinker nel locale da cui si accede al piano S2. Al piano S2 pavimento in battuto di calce e cemento.

Pareti: nel primo locale magazzino rivestite in monocottura 20x20 cm; negli altri locali le pareti sono tinteggiate.

Soffitti: i soffitti a volta sono tinteggiati.

Infissi interni: n. 2 porte in legno tamburate e una inferriata metallica apribile di accesso all'ultimo locale magazzino del piano S1.

Impianti: elettrico e di illuminazione in canalina; predisposizione di impianto di aerazione per i locali più distanti dall'ingresso.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T

L'immobile di cui trattasi è situato al piano terra di un fabbricato di origine medievale nel centro storico di Roma, nel Rione VIII Sant'Eustachio. Il fabbricato in cui è ubicata l'U.I. è costituito da n. 4 piani fuori terra (un piano terra commerciale e n. 3 piani residenziali in elevazione) e un piano seminterrato. Ha struttura in muratura portante e copertura a falde con tegole e coppi. Le facciate sono rivestite ad intonaco civile tinteggiato, con marcapiani sottofinestra ai piani dal primo al secondo, e cornicione al piano terzo, finestre e portoni con cornici e architravi. Le facciate dell'edificio si presentano in uno stato di conservazione buono.

L'accesso all'immobile avviene direttamente da Via degli Spagnoli n. 26 mediante portone/vetrina in legno e vetro.

L'immobile è costituito da un locale negozio, un retro negozio e un wc. L'immobile ha copertura piana con altezza interna utile totale pari a 4,02 m. Il retro negozio e il locale wc sono sormontati da un soppalco in legno (privo di titolo) usato come ripostiglio, posto a un'altezza di 2,33 m e che ha un'altezza interna pari a 1,64 m.

L'immobile al suo interno si presenta in uno stato di conservazione buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: pavimento in parquet prefinito nel negozio e retro negozio; in gres effetto cotto nel wc.

Pareti: intonacate e tinteggiate in tutti i locali; in gres effetto pietra nella doccia.

Soffitti: intonacati e tinteggiati.

Infissi esterni: finestra in pvc con inferriate a occhio bottato.

Infissi interni: porte scorrevoli a scrigno per accesso al retro negozio e al wc.

Impianti: elettrico e di illuminazione; idrico sanitario; n. 1 unità di condizionamento modello UNICO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/01/2021
- Scadenza contratto: 31/01/2033
- Scadenza disdetta: 31/01/2032



L'immobile è oggetto, insieme ai BENI 2 e 3, di contratto di affitto di azienda, registrato a Roma 5 al n. 586 serie 1/T, (All. 8A) alla **** Omissis ****.

Suddetto contratto ha durata di anni 6 con scadenza al 31/01/2027 e rinnovo tacito per ulteriori 6 anni, in mancanza di disdetta mediante raccomandata a/r almeno un anno prima della scadenza (31/01/2026). All'art. 3 di suddetto contratto, il concedente rinuncia, però, alla disdetta alla prima scadenza. Il contratto è, pertanto, automaticamente rinnovato per altri 6 anni, fino, quindi al 31/01/2033.

All'art. 4 di suddetto contratto è indicato un corrispettivo mensile pari a 4.000,00 € per l'affitto dell'azienda. All'art. 29 viene specificato che "il valore degli immobili sopra indicati ove viene esercitata l'azienda in oggetto non supera il 50% (cinquanta per cento) del valore dell'azienda concessa in affitto con il presente atto". Pertanto l'affitto riscosso dalla procedura per i soli immobili è pari a 2.000,00 €.

STIMA DEL CANONE DI AFFITTO DI AZIENDA

Il contratto di affitto riguarda i BENI 1, 2 e 3, di cui si riportano di seguito le consistenze e destinazioni d'uso:

BENE 1 - negozio = 55,00 mq

BENE 2 - magazzino = 82,00 mq. Si esclude dalla consistenza del BENE 2 il locale al piano S2 in quanto inagibile a causa del pessimo stato conservativo.

BENE 3 - negozio = 27,00 mq

BENI 1 e 3 - Negozi:

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di affitto per i negozi variabili tra un minimo di 24,92 €/mq/mese e un massimo di 35,35 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona centrale/CENTRO STORICO VITTORIO (PONTE, PARIONE, REGOLA, SANT'EUSTACHIO) - cod. B32 - Microzona 0, indica per i negozi con stato conservativo scadente un valore di affitto minimo pari a 26,00 €/mq/mese e massimo pari a 31,30 €/mq/mese, e per i negozi con uno stato conservativo normale un valore di affitto minimo pari a 31,30 €/mq/mese e massimo pari a 42,50 €/mq/mese. Tenuto conto dello stato conservativo degli immobili (discreto) si effettua la media tra i valori medi di affitto di immobili in stato conservativo normale e scadente. Il valore medio tra i medi di quelli sopraindicati è pari a 31,77 €/mq/mese (Trentuno/77).

La locazione dei BENI 1 e 3 (negozi) di consistenza totale pari a (55,00 + 27,00=) 82,00 mq, valutata in base a quanto sopra descritto 31,77 €/mq/mese, è, quindi, stimata 2.605,14 €/mese (Duemilaseicentocinque/14).

BENE 2 - Magazzino:

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di affitto per i magazzini variabili tra un minimo di 3,79 €/mq/mese e un massimo di 6,96 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio non fornisce dati relativi alle quotazioni di magazzini.

Tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile (scadente) si considera il valore minimo riscontrato dalle indagini di mercato, pari a 3,79 €/mq/mese (Tre/79)

L'affitto del BENE 2 (magazzino) di consistenza pari a 82,00 mq, valutata in base a quanto sopra descritto 3,79 €/mq/mese, è, quindi, stimata 310,78 €/mese (Trecentodieci/78).

La somma delle stime dei canoni di affitto dei n. 3 beni è pari a (2.605,14+310,78=) 2.915,92 €/mese

In base alla stima così effettuata, il canone di affitto fissato con il contratto registrato il 20/01/2021 a 2.000,00 €/mese (per i soli beni immobili) NON è da considerarsi vile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/01/2021
- Scadenza contratto: 31/01/2033
- Scadenza disdetta: 31/01/2032

L'immobile è oggetto, insieme ai BENI 1 e 3, di contratto di affitto di azienda, registrato a Roma 5 al n. 586 serie 1/T, (All. 8A) alla **** Omissis ****.

Suddetto contratto ha durata di anni 6 con scadenza al 31/01/2027 e rinnovo tacito per ulteriori 6 anni, in mancanza di disdetta mediante raccomandata a/r almeno un anno prima della scadenza (31/01/2026). All'art. 3 di suddetto contratto, il concedente rinuncia, però, alla disdetta alla prima scadenza. Il contratto è, pertanto, automaticamente rinnovato per altri 6 anni, fino, quindi al 31/01/2033.

All'art. 4 di suddetto contratto è indicato un corrispettivo mensile pari a 4.000,00 € per l'affitto dell'azienda. All'art. 29 viene specificato che "il valore degli immobili sopra indicati ove viene esercitata l'azienda in oggetto non supera il 50% (cinquanta per cento) del valore dell'azienda concessa in affitto con il presente atto". Pertanto l'affitto riscosso dalla procedura per i soli immobili è pari a 2.000,00 €.

STIMA DEL CANONE DI AFFITTO DI AZIENDA

Il contratto di affitto riguarda i BENI 1, 2 e 3, di cui si riportano di seguito le consistenze e destinazioni d'uso:

BENE 1 - negozio = 55,00 mq

BENE 2 - magazzino = 82,00 mq. Si esclude dalla consistenza del BENE 2 il locale al piano S2 in quanto inagibile a causa del pessimo stato conservativo.

BENE 3 - negozio = 27,00 mq

BENI 1 e 3 - Negozi:

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di affitto per i negozi variabili tra un minimo di 24,92 €/mq/mese e un massimo di 35,35 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona centrale/CENTRO STORICO VITTORIO (PONTE, PARIONE, REGOLA, SANT'EUSTACHIO) - cod. B32 - Microzona 0, indica per i negozi con stato conservativo scadente un valore di affitto minimo pari a 26,00 €/mq/mese e massimo pari a 31,30 €/mq/mese, e per i negozi con uno stato conservativo normale un valore di affitto minimo pari a 31,30 €/mq/mese e massimo pari a 42,50 €/mq/mese. Tenuto conto dello stato conservativo degli immobili (discreto) si effettua la media tra i valori medi di affitto di immobili in stato conservativo normale e scadente. Il valore medio tra i medi di quelli sopraindicati è pari a 31,77 €/mq/mese (Trentuno/77).

La locazione dei BENI 1 e 3 (negozi) di consistenza totale pari a (55,00 + 27,00=) 82,00 mq, valutata in base a quanto sopra descritto 31,77 €/mq/mese, è, quindi, stimata 2.605,14 €/mese (Duemilaseicentocinque/14).

BENE 2 - Magazzino:

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di affitto per i magazzini variabili tra un minimo di 3,79 €/mq/mese e un massimo di 6,96 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio non fornisce dati relativi alle quotazioni di magazzini.

Tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile (scadente) si considera il valore minimo riscontrato dalle indagini di mercato, pari a 3,79 €/mq/mese (Tre/79)

L'affitto del BENE 2 (magazzino) di consistenza pari a 82,00 mq, valutata in base a quanto sopra descritto 3,79 €/mq/mese, è, quindi, stimata 310,78 €/mese (Trecentodieci/78).



La somma delle stime dei canoni di affitto dei n. 3 beni è pari a (2.605,14+310,78=) 2.915,92 €/mese

In base alla stima così effettuata, il canone di affitto fissato con il contratto registrato il 20/01/2021 a 2.000,00 €/mese (per i soli beni immobili) NON è da considerarsi vile.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/01/2021
- Scadenza contratto: 31/01/2033
- Scadenza disdetta: 31/01/2032

L'immobile è oggetto, insieme ai BENI 1 e 2, di contratto di affitto di azienda, registrato a Roma 5 al n. 586 serie 1/T, (All. 8A) alla **** Omissis ****.

Suddetto contratto ha durata di anni 6 con scadenza al 31/01/2027 e rinnovo tacito per ulteriori 6 anni, in mancanza di disdetta mediante raccomandata a/r almeno un anno prima della scadenza (31/01/2026). All'art. 3 di suddetto contratto, il concedente rinuncia, però, alla disdetta alla prima scadenza. Il contratto è, pertanto, automaticamente rinnovato per altri 6 anni, fino, quindi al 31/01/2033.

All'art. 4 di suddetto contratto è indicato un corrispettivo mensile pari a 4.000,00 € per l'affitto dell'azienda. All'art. 29 viene specificato che "il valore degli immobili sopra indicati ove viene esercitata l'azienda in oggetto non supera il 50% (cinquanta per cento) del valore dell'azienda concessa in affitto con il presente atto". Pertanto l'affitto riscosso dalla procedura per i soli immobili è pari a 2.000,00 €.

STIMA DEL CANONE DI AFFITTO DI AZIENDA

Il contratto di affitto riguarda i BENI 1, 2 e 3, di cui si riportano di seguito le consistenze e destinazioni d'uso:

BENE 1 - negozio = 55,00 mq

BENE 2 - magazzino = 82,00 mq. Si esclude dalla consistenza del BENE 2 il locale al piano S2 in quanto inagibile a causa del pessimo stato conservativo.

BENE 3 - negozio = 27,00 mq

BENI 1 e 3 - Negozi:

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di affitto per i negozi variabili tra un minimo di 24,92 €/mq/mese e un massimo di 35,35 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona centrale/CENTRO STORICO VITTORIO (PONTE, PARIONE, REGOLA, SANT'EUSTACHIO) - cod. B32 - Microzona 0, indica per i negozi con stato conservativo scadente un valore di affitto minimo pari a 26,00 €/mq/mese e massimo pari a 31,30 €/mq/mese, e per i negozi con uno stato conservativo normale un valore di affitto minimo pari a 31,30 €/mq/mese e massimo pari a 42,50 €/mq/mese. Tenuto conto dello stato conservativo degli immobili (discreto) si effettua la media tra i valori medi di affitto di immobili in stato conservativo normale e scadente. Il valore medio tra i medi di quelli sopraindicati è pari a 31,77 €/mq/mese (Trentuno/77).

La locazione dei BENI 1 e 3 (negozi) di consistenza totale pari a (55,00 + 27,00=) 82,00 mq, valutata in base a quanto sopra descritto 31,77 €/mq/mese, è, quindi, stimata 2.605,14 €/mese (Duemilaseicentocinque/14).



BENE 2 - Magazzino:

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di affitto per i magazzini variabili tra un minimo di 3,79 €/mq/mese e un massimo di 6,96 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio non fornisce dati relativi alle quotazioni di magazzini.

Tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile (scadente) si considera il valore minimo riscontrato dalle indagini di mercato, pari a 3,79 €/mq/mese (Tre/79)

L'affitto del BENE 2 (magazzino) di consistenza pari a 82,00 mq, valutata in base a quanto sopra descritto 3,79 €/mq/mese, è, quindi, stimata 310,78 €/mese (Trecentodieci/78).

La somma delle stime dei canoni di affitto dei n. 3 beni è pari a (2.605,14+310,78=) 2.915,92 €/mese

In base alla stima così effettuata, il canone di affitto fissato con il contratto registrato il 20/01/2021 a 2.000,00 €/mese (per i soli beni immobili) NON è da considerarsi vile.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/2000 al 02/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario DINACCI	23/06/2000	47643	7613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/06/2000	52927	34834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gilberto DI CAVE	02/04/2008	27701	8737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/04/2008	41222	21555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/2000 al 02/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario DINACCI	23/06/2000	47643	7613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/06/2000	52927	34834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gilberto DI CAVE	02/04/2008	27701	8737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/04/2008	41222	21555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/2000 al 02/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Mario DINACCI	23/06/2000	47643	7613
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/06/2000	52927	34834
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gilberto DI CAVE	02/04/2008	27701	8737
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/04/2008	41222	21555
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 04/04/2008
Reg. gen. 41223 - Reg. part. 8696
Importo: € 960.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 480.000,00



Interessi: € 480.000,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: Notaio Gilberto DI CAVE
Data: 02/04/2008
N° repertorio: 27702
N° raccolta: 8738

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Iscritto a Roma il 31/03/2010
Reg. gen. 37490 - Reg. part. 9037
Importo: € 127.683,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 63.841,55
Data: 19/03/2010
N° repertorio: 109095
N° raccolta: 97
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Roma il 30/05/2013
Reg. gen. 53333 - Reg. part. 7366
Importo: € 200.881,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.440,82
Data: 16/05/2013
N° repertorio: 1515
N° raccolta: 9713
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Roma il 15/07/2014
Reg. gen. 78030 - Reg. part. 10427
Importo: € 113.923,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 56.961,84
Data: 07/07/2014
N° repertorio: 2503
N° raccolta: 9714
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 25/06/2019
Reg. gen. 75235 - Reg. part. 13725
Importo: € 92.074,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 46.037,19
Data: 24/06/2019
N° repertorio: 14151
N° raccolta: 9719
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27023 - Reg. part. 48423
Importo: € 30.000,00



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 14.358,52

Data: 10/10/2020

N° repertorio: 7112

N° raccolta: 2020

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 08/06/2023

Reg. gen. 72335 - Reg. part. 10810

Importo: € 78.229,78

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 39.114,89

Data: 07/06/2023

N° repertorio: 21495

N° raccolta: 9723

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 21/06/2023

Reg. gen. 77891 - Reg. part. 57150

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 04/04/2008

Reg. gen. 41223 - Reg. part. 8696

Importo: € 960.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 480.000,00

Interessi: € 480.000,00

Percentuale interessi: 6,10 %

Rogante: Notaio Gilberto DI CAVE

Data: 02/04/2008

N° repertorio: 27702

N° raccolta: 8738

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01



Iscritto a Roma il 31/03/2010
Reg. gen. 37490 - Reg. part. 9037
Importo: € 127.683,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 63.841,55
Data: 19/03/2010
N° repertorio: 109095
N° raccolta: 97

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Roma il 30/05/2013
Reg. gen. 53333 - Reg. part. 7366
Importo: € 200.881,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.440,82
Data: 16/05/2013
N° repertorio: 1515
N° raccolta: 9713
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Roma il 15/07/2014
Reg. gen. 78030 - Reg. part. 10427
Importo: € 113.923,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 56.961,84
Data: 07/07/2014
N° repertorio: 2503
N° raccolta: 9714
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 25/06/2019
Reg. gen. 75235 - Reg. part. 13725
Importo: € 92.074,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 46.037,19
Data: 24/06/2019
N° repertorio: 14151
N° raccolta: 9719
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27023 - Reg. part. 48423
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.358,52
Data: 10/10/2020
N° repertorio: 7112
N° raccolta: 2020
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 08/06/2023



Reg. gen. 72335 - Reg. part. 10810
Importo: € 78.229,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 39.114,89
Data: 07/06/2023
N° repertorio: 21495
N° raccolta: 9723

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 21/06/2023
Reg. gen. 77891 - Reg. part. 57150
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 04/04/2008
Reg. gen. 41223 - Reg. part. 8696
Importo: € 960.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 480.000,00
Interessi: € 480.000,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: Notaio Gilberto DI CAVE
Data: 02/04/2008
N° repertorio: 27702
N° raccolta: 8738
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Roma il 30/05/2013
Reg. gen. 53333 - Reg. part. 7366
Importo: € 200.881,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.440,82
Data: 16/05/2013
N° repertorio: 1515
N° raccolta: 9713



- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Roma il 15/07/2014
Reg. gen. 78030 - Reg. part. 10427
Importo: € 113.923,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 56.961,84
Data: 07/07/2014
N° repertorio: 2503
N° raccolta: 9714
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 25/06/2019
Reg. gen. 75235 - Reg. part. 13725
Importo: € 92.074,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 46.037,19
Data: 24/06/2019
N° repertorio: 14151
N° raccolta: 9719
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27023 - Reg. part. 48423
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.358,52
Data: 10/10/2020
N° repertorio: 7112
N° raccolta: 2020
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 08/06/2023
Reg. gen. 72335 - Reg. part. 10810
Importo: € 78.229,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 39.114,89
Data: 07/06/2023
N° repertorio: 21495
N° raccolta: 9723

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 21/06/2023
Reg. gen. 77891 - Reg. part. 57150
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG:

- in "Città storica - Tessuti di origine medievale - T1" (Sistemi e Regole);
- non è censito all'interno della Carta per la Qualità.

Ricade nella Città storica interna alle Mura Aureliane dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità (art. 24, comma 19, NTA del PRG).

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- "Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" (Tav. A);
- "Individuazione del patrimonio identitario regionale - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" (Tav. B);
- "Ricognizione delle aree tutelate per legge - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" (Tav. B);
- "Beni del patrimonio culturale - Beni della lista del patrimonio mondiale UNESCO (siti culturali). (Cfr. All. 1 e 1A)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG:

- in "Città storica - Tessuti di origine medievale - T1" (Sistemi e Regole);
- non è censito all'interno della Carta per la Qualità.

Ricade nella Città storica interna alle Mura Aureliane dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità (art. 24, comma 19, NTA del PRG).

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- "Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" (Tav. A);
- "Individuazione del patrimonio identitario regionale - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" (Tav. B);
- "Ricognizione delle aree tutelate per legge - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" (Tav. B);
- "Beni del patrimonio culturale - Beni della lista del patrimonio mondiale UNESCO (siti culturali). (Cfr. All. 1 e 1A)

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG:

- in "Città storica - Tessuti di origine medievale - T1" (Sistemi e Regole);
- non è censito all'interno della Carta per la Qualità.

Ricade nella Città storica interna alle Mura Aureliane dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità (art. 24, comma 19, NTA del PRG).

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- "Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" (Tav. A);
- "Individuazione del patrimonio identitario regionale - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto"



(Tav. B);

- "Ricognizione delle aree tutelate per legge - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" (Tav. B);

- "Beni del patrimonio culturale - Beni della lista del patrimonio mondiale UNESCO (siti culturali).

(Cfr. All. 1 e 1A)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

Sono stati effettuati accessi agli atti presso: Archivio Storico Capitolino, Catasto storico, Ufficio Condono e UOT del Municipio I.

L'accesso agli atti presso l'Archivio Storico Capitolino non ha fornito esito, pertanto, in assenza di progetto urbanistico edilizio approvato, si assume come titolo edilizio, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01, la Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11238774 del 09/12/1939 (cfr. All. 4A) reperita presso il Catasto.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Condono non sono state riscontrate domande né concessioni interessanti il bene in oggetto.

Presso l'UOT del Municipio I sono state invece reperite le seguenti pratiche edilizie per Manutenzione straordinaria, presentate ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01: CILA prot. CA 2017/4119 del 10/01/2017 (All. 7A); CILA prot. CA 2017/27645 del 16/02/2017 (All. 7B); CILA prot. CA 2020/9404 del 12/01/2020 (All. 7C).

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultima pratica edilizia CILA prot. CA 2020/9404 del 12/01/2020 (All. 7C).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2

Sono stati effettuati accessi agli atti presso: Archivio Storico Capitolino, Catasto storico, Ufficio Condono e UOT del Municipio I.

L'accesso agli atti presso l'Archivio Storico Capitolino non ha fornito esito.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Condono non sono state riscontrate domande né concessioni interessanti il bene in oggetto.

Presso l'UOT del Municipio I sono state invece reperite le seguenti pratiche edilizie (CILA) per Manutenzione straordinaria, presentate ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01 (All. 7A, 7B e 7C) che però interessano il solo locale commerciale al piano terra (ristorante - BENE 1).

Considerato che la prima planimetria catastale depositata è del 12/04/1986, quindi posteriormente all'entrata in vigore dell'obbligo di acquisire il titolo abilitativo edilizio, non è possibile neanche applicare quanto previsto dall'art. 9bis del DPR 380/01.

Si precisa, inoltre, che, nella Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11238774 del 09/12/1939 del BENE 1 (cfr. All. 4A), al posto della scala che attualmente collega il piano terra al piano S1, è presente un locale sottoscala. Mentre nella Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare



urbana n. 11238775 del 09/12/1939 del BENE 4 (cfr. All. 4C), in corrispondenza di detto locale sottoscala è indicata una nota che recita "alle cantine tenute in uso dalla trattoria del civ. 27 di Via degli Spagnoli".

Non è comunque possibile, in questa sede, indicare, per il magazzino al BENE 2, un titolo edilizio valido, che sarà quindi da considerarsi non regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Per questo motivo la stima del valore dell'immobile verrà effettuata mediante il metodo del valore di uso.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T

Sono stati effettuati accessi agli atti presso: Archivio Storico Capitolino, Catasto storico, Ufficio Condono e UOT del Municipio I.

Durante l'accesso agli atti presso l'Archivio Storico Capitolino è stata rinvenuta della corrispondenza legale, riguardante il fabbricato in cui è sito l'immobile, ma non un progetto originario.

Dall'accesso agli atti presso il Catasto sono stati estratti Modelli 1 e 5 e planimetria Scheda n. 8455704 del 01/11/1939 (cfr. All. 4B).

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Condono sono state estratte istanza di condono n. 245174/86, per cui è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 183388 del 12/07/1999 (All. 7D).

L'accesso agli atti presso l'UOT del Municipio I ha dato esito negativo.

L'ultimo titolo edilizio valido è quindi la Concessione edilizia in sanatoria n. 183388 del 12/07/1999 (All. 7D) in cui si fa riferimento alla variazione catastale n. 178886/86 (cfr. All. 4B), ultima planimetria in atti del catasto, che costituisce, pertanto, parte integrante del titolo edilizio.

Lo stato dei luoghi differisce dall'ultima planimetria catastale in atti del catasto, presentata con variazione n. 178886/86 (cfr. All. 4B) e richiamata nella Concessione edilizia in sanatoria n. 183388 del 12/07/1999 (All. 7D), per:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni (ampliamento del locale wc e realizzazione di tramezzo per separazione tra negozio e retro negozio);
- 2) realizzazione di soppalco in legno ad altezza 2,33 m dal pavimento.

La difformità di cui al punto 1 è sanabile mediante presentazione di pratica edilizia (CILA) in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01.

La difformità di cui al punto 2 è in contrasto con il Regolamento edilizio del Comune di Roma, dovrà pertanto essere ripristinato mediante demolizione del soppalco ligneo.

I costi per le sanatorie e per i ripristini saranno decurtati dalla stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.124,92

Come da comunicazione dell'Amministratore di condominio del 06/09/2024 (cfr. All. 9A):

- gli oneri condominiali sono corrisposti dagli affittuari **** Omissis ****;
- sono suddivisi in rate trimestrali pari a 781,23 €;
- non sono state deliberate spese straordinarie.

In base all'art. 3 del Regolamento di condominio (cfr. All. 9A) "gli appartamenti, i locali e le cantine debbono essere adibiti esclusivamente ad attività comunque compatibili con la vigente destinazione d'uso; sono tassativamente vietate attività connesse a: pensioni/alberghi, discoteche, scuole di canto e/o di ballo, laboratori artigiani e ambulatori medici."

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 27 - VICOLO DELLA VACCARELLA 14, PIANO S1-S2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.124,92

Come da comunicazione dell'Amministratore di condominio del 06/09/2024 (cfr. All. 9A):

- gli oneri condominiali sono corrisposti dagli affittuari **** Omissis ****;
- sono suddivisi in rate trimestrali pari a 781,23 €;
- non sono state deliberate spese straordinarie.

In base all'art. 3 del Regolamento di condominio (cfr. All. 9A) "gli appartamenti, i locali e le cantine debbono essere adibiti esclusivamente ad attività comunque compatibili con la vigente destinazione d'uso; sono tassativamente vietate attività connesse a: pensioni/alberghi, discoteche, scuole di canto e/o di ballo, laboratori artigiani e ambulatori medici."

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI SPAGNOLI 26, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 409,00

Come da comunicazione dell'Amministratore di condominio del 06/09/2024 (cfr. All. 9A):

- gli oneri condominiali sono corrisposti dagli affittuari **** Omissis ****;
- sono suddivisi in rate trimestrali pari a 102,25 €;
- non sono state deliberate spese straordinarie.

In base all'art. 5 del Regolamento di condominio (cfr. All. 9B) "è fatto divieto:

- destinare qualsiasi locale ad uso di sanatorio, gabinetto di cura o ambulatorio per malattie infettive o contagiose, deposito di materiali infiammabili, a case di pubblico alloggio, ad officine o altre attività vietate dai regolamenti comunale e di polizia, a scuole di ballo, canto o musica, a sedi di partiti politici.
- occupare anche temporaneamente locali di proprietà comune, o depositarvi materiali o altro che possa comunque recare danno o molestia.
- stendere o comunque collocare panni o altro alle finestre e ai balconi ad evitare fastidio ai condomini e menomazione del decoro e dell'estetica dell'immobile.
- gettare nei lavandini o negli scarichi oggetti solidi o voluminosi cenci, capelli ecc. che possano ostruire i condotti.
- insudiciare in qualsiasi modo i locali di uso comune, scuotere tappeti, nettapiedi e coperte e simili per le scale.
- qualunque opera che possa recare danno od offesa alla stabilità del fabbricato o anche interessare la stessa. I condomini prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di lavori murari dovranno chiedere l'autorizzazione al condominio che potrà essere negata qualora detti lavori infirmino la stabilità o il decoro e l'estetica del fabbricato.
- tenere animali che possano recare danno o molestia agli altri condomini o terzi.
- occupare gli spazi condominiali con collocazione di propri manufatti."

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Vicolo della Vaccarella 14, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il magazzino affaccia a ovest su Vicolo della Vaccarella, confina a nord con androne condominiale, a est con vano scala condominiale, e a sud con Vicolo della Vaccarella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	9,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.10, Cons. 9 mq Piano T
Dal 23/06/2000 al 02/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.10, Cons. 9 mq Rendita € 299,80 Piano T
Dal 02/04/2008 al 12/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.10, Cons. 9 mq Rendita € 299,80 Piano T
Dal 12/11/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 9 mq Rendita € 221,25 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 291, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 9 mq



		Superficie catastale 23 mq Rendita € 221,25 Piano T
--	--	---

Il BENE 4 è stato accatastato con Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11228775 del 09/12/1939.
(Cfr. All. 4C)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	477	291	2	1	C2	8	9 mq	23 mq	221,25 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima (nonché prima) planimetria in atti del catasto, Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11228775 del 09/12/1939.
(Cfr. All. 3D e 4C)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

PARTI COMUNI

Nel Regolamento di condominio (cfr. All. 9A) vengono indicate le seguenti parti comuni: "l'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, il portone di ingresso, la rete di fognatura, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto ed, in genere, le altre parti costitutive dell'edificio che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso comune dell'edificio."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'immobile di cui trattasi è situato al piano terra di un fabbricato di origine medievale nel centro storico di Roma, nel Rione VIII Sant'Eustachio. Il fabbricato in cui è ubicata l'U.I. è costituito da n. 6 piani fuori terra (un piano terra commerciale e n. 5 piani residenziali in elevazione) e due piani seminterrati. Ha struttura in muratura portante, solai a volte e copertura parzialmente piana a terrazzo privato (di altra proprietà) praticabile e a falde con tegole e coppi. Le facciate sono rivestite ad intonaco civile tinteggiato, con, al piano terra, basamento alto circa un metro in travertino e soprastante bugnato, marcapiani sottofinestra ai piani dal primo al terzo, cornicioni ai piani quarto e attico, finestre e portoni con cornici e architravi. Le facciate dell'edificio si presentano in uno stato di conservazione mediocre: l'intonaco è ammalorato e in alcuni punti sono visibili riprese dello stesso; la tinteggiatura del bugnato al piano terra è dilavata.

L'accesso all'immobile avviene da Vicolo della Vaccarella n. 14, mediante portone in legno che conduce a ingresso condominiale, con copertura a volta a crociera intonacata e tinteggiata, pavimento in travertino con cornice in marmo nero e pareti rivestite in travertino fino all'altezza di 1,20 m circa e la parte restante intonacata e tinteggiata. Sull'androne si apre, direttamente sulla destra, porta blindata di accesso al magazzino. L'immobile è costituito da in unico locale magazzino, coperto da volta a crociera con altezza interna utile di circa 2,60 m.

L'immobile al suo interno si presenta in uno stato di conservazione buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: in laminato effetto parquet.

Pareti: intonacate e tinteggiate; una parete è rivestita con carta da parati.

Soffitto: intonacato e tinteggiato.

Infissi esterni: n. 1 finestra in pvc con inferriata ad occhio bottato.

Impianti: elettrico e di illuminazione in traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/12/2019
- Scadenza contratto: 30/11/2025
- Scadenza disdetta: 30/09/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

L'immobile è locato con contratto di affitto, registrato a Roma 1 al n. 28250 serie 3/T, (All. 8B) alla **** Omissis ****, per un importo pari a 350,00 €/mese, comprensivi di oneri condominiali. Come da comunicazione dell'Amministratore di condominio del 06/09/2024 l'immobile al BENE 4 "non ha oneri condominiali assegnati direttamente (cfr. All. 9A) Il canone di locazione è pertanto pari a 350,00 €/mese.

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE



Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di locazione per i magazzini variabili tra un minimo di 3,79 €/mq/mese e un massimo di 6,96 €/mq/mese, valore medio 5,37 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio non fornisce dati relativi alle quotazioni di magazzini. La locazione del BENE 4 (magazzino) di consistenza pari a 13,00 mq, valutata in base a quanto sopra descritto 5,37 €/mq/mese, è, quindi, stimata 69,81 €/mese (Sessantanove/81).

In base alla stima così effettuata, il canone di locazione fissato con il contratto registrato il 18/12/2019 a 350,00 €/mese, al netto di oneri condominiali, NON è da considerarsi vile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/2000 al 02/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario DINACCI	23/06/2000	47643	7613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/06/2000	52927	34834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gilberto DI CAVE	02/04/2008	27701	8737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/04/2008	41222	21555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 04/04/2008
Reg. gen. 41223 - Reg. part. 8696
Importo: € 960.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 480.000,00
Interessi: € 480.000,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: Notaio Gilberto DI CAVE
Data: 02/04/2008
N° repertorio: 27702
N° raccolta: 8738
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Roma il 30/05/2013
Reg. gen. 53333 - Reg. part. 7366
Importo: € 200.881,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.440,82
Data: 16/05/2013
N° repertorio: 1515
N° raccolta: 9713
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Roma il 15/07/2014
Reg. gen. 78030 - Reg. part. 10427
Importo: € 113.923,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 56.961,84
Data: 07/07/2014
N° repertorio: 2503
N° raccolta: 9714
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 25/06/2019
Reg. gen. 75235 - Reg. part. 13725
Importo: € 92.074,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 46.037,19
Data: 24/06/2019
N° repertorio: 14151
N° raccolta: 9719



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27023 - Reg. part. 48423
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.358,52
Data: 10/10/2020
N° repertorio: 7112
N° raccolta: 2020
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 08/06/2023
Reg. gen. 72335 - Reg. part. 10810
Importo: € 78.229,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 39.114,89
Data: 07/06/2023
N° repertorio: 21495
N° raccolta: 9723

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 21/06/2023
Reg. gen. 77891 - Reg. part. 57150
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG:

- in "Città storica - Tessuti di origine medievale - T1" (Sistemi e Regole);
- non è censito all'interno della Carta per la Qualità.

Ricade nella Città storica interna alle Mura Aureliane dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità (art. 24, comma 19, NTA del PRG).

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- "Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" (Tav. A);
- "Individuazione del patrimonio identitario regionale - Insedimenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" (Tav. B);
- "Ricognizione delle aree tutelate per legge - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" (Tav. B);
- "Beni del patrimonio culturale - Beni della lista del patrimonio mondiale UNESCO (siti culturali).
(Cfr. All. 1 e 1A)



REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono stati effettuati accessi agli atti presso: Archivio Storico Capitolino, Catasto storico, Ufficio Condono e UOT del Municipio I.

Gli accessi agli atti presso l'Archivio Storico Capitolino, l'Ufficio Condono e l'UOT del Municipio I non ha fornito esito relativamente a titoli edilizi sull'immobile in oggetto.

Dall'accesso agli atti presso il Catasto storico è stata estratta la Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11228775 del 9/12/1939 (cfr. All. 4C), che, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01, può essere considerato titolo edilizio.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella planimetria della Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11228775 del 9/12/1939.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da comunicazione dell'Amministratore di condominio del 06/09/2024 (cfr. All. 9A): il BENE 4 "non ha oneri condominiali assegnati direttamente"

In base all'art. 3 del Regolamento di condominio (cfr. All. 9A) "gli appartamenti, i locali e le cantine debbono essere adibiti esclusivamente ad attività comunque compatibili con la vigente destinazione d'uso; sono tassativamente vietate attività connesse a: pensioni/alberghi, discoteche, scuole di canto e/o di ballo, laboratori artigiani e ambulatori medici."

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni sono suddivisi in lotti sulla base della sussistenza di n. 2 contratti di affitto di cui i beni sono oggetto:

- LOTTO 1 - BENI 1, 2 e 3 - oggetto di contratto di affitto di azienda, registrato a Roma 5 al n. 586 serie 1/T, (All. 8A) alla **** Omissis ****;

- LOTTO 2- BENE 4 - oggetto di contratto di affitto, registrato a Roma 1 al n. 28250 serie 3/T, (All. 8B) alla **** Omissis ****.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T
Locale commerciale, usato e attrezzato a ristorante, sito in Roma, in centro storico, Rione VIII



Sant'Eustachio, in Via degli Spagnoli n. 27, Vicolo della Vaccarella n. 14, piano terra, dati catastali Fg. 477, part. 291, sub. 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 13, consistenza 40 mq, superficie catastale 55,00 mq, rendita 7.881,13 euro. Il negozio ha superficie utile lorda di 55,00 mq, superficie netta di 37,80 mq, ed è composto da: sala ristorante e bar, cucina, wc e anti-wc. Affaccia a nord e a ovest su Via degli Spagnoli, confina a est con part. 292 e a sud con androne condominiale di Vicolo della Vaccarella n. 14. Titoli edilizi: Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11238774 del 09/12/1939; CILA prot. CA 2017/4119 del 10/01/2017; CILA prot. CA 2017/27645 del 16/02/2017; CILA prot. CA 2020/9404 del 12/01/2020. Stato conservativo discreto. Stato di occupazione: il negozio è occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 477, Part. 291, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 316.475,50

CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile mediante la combinazione tra i prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sia mediante quotazioni dei borsini immobiliari sia mediante ricerca sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (Negozzi), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona centrale/CENTRO STORICO VITTORIO (PONTE, PARIONE, REGOLA, SANT'EUSTACHIO) - cod. B32 - Microzona 0. Si è poi applicato ai valori medi desunti da queste indagini un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Si applica, in fine, il coefficiente di merito al valore unitario medio (€/mq) e si ottiene il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€). Al valore di stima saranno, poi decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali.

PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate mediante quotazioni dei borsini immobiliari sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 4.219,00 €/mq e un massimo di 5.986,00 €/mq. Valore medio 5.102,50 €/mq.

Dalle indagini effettuate mediante ricerca sul posto è emerso un valore medio di vendita pari a 5.387,82 €/mq.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica per negozi in stato conservativo normale un valore di mercato minimo pari a 5.100,00 €/mq e massimo pari a 6.800,00 €/mq. Valore medio 5.950,00 €/mq.

Il valore medio tra quelli emersi dalle indagini sopradescritte è pari a 5.480,10 €/mq (Cinquemilaquattrocentottanta/10).

Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

posizione - favorevole +10%;

stato di occupazione - locato -5%

La somma dei coefficienti sopraelencati è pari a +5% (coefficiente di merito).

Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 5.754,10 €/mq (Cinquemilasettecentocinquantaquattro/10).

STIMA

L'immobile di consistenza di 55,00 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 5.754,10 €/mq, è, quindi, stimato 316.475,50 € (Trecentosedicimilaquattrocentosettantacinque/50). Al valore così stimato saranno decurtati i costi necessari alla regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale.



- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2

Magazzino, sito in Roma, in centro storico, Rione VIII Sant'Eustachio, in Via degli Spagnoli n. 27, Vicolo della Vaccarella n. 14, piani S1 e S2, dati catastali Fg. 477, part. 291, sub. 602, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 10, consistenza 63 mq, superficie catastale 104,00 mq, rendita 2.098,62 euro. Il magazzino al piano S1 ha superficie utile lorda di 71,00 mq, superficie netta di 41,10 mq, ed è composto da: n. 6 locali magazzino. Il magazzino al piano S2 ha superficie utile lorda di 21,00 mq, superficie netta di 12,50 mq, ed è composto da: un locale magazzino. Confina a nord e a ovest su Via degli Spagnoli e a est con part. 292. Titoli edilizi: non sono stati rinvenuti titoli edilizi. Stato conservativo: scadente. Stato di occupazione: il magazzino è occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 477, Part. 291, Sub. 602, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 71.836,80

METODO DI STIMA

Per la scelta del metodo di stima più adeguato alle condizioni specifiche dell'immobile si è partito dalle seguenti considerazioni:

- 1- per l'immobile non è stato rinvenuto titolo edilizio autorizzativo (cfr. "Regolarità edilizia");
- 2- non ha i requisiti per la commerciabilità ordinaria (cfr. "Regolarità edilizia");
- 3- può essere sottoposto solo a opere riconducibili ad Attività Edilizia Libera (art. 6 del DPR 380/01) (cfr. "Regolarità edilizia");
- 4- l'immobile non può essere demolito senza creare pregiudizio statico per il fabbricato sovrastante, regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio. La Pubblica Amministrazione potrebbe disporre la chiusura e l'interdizione dell'accesso.

Considerate tali premesse, si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 20 anni, periodo ipotizzato in ragione di quanto premesso al punto 4 del paragrafo precedente.

Si procederà, pertanto, con una "stima per capitalizzazione dei redditi".

CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 20 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*[1-(1+i)^{-n}]/i$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (magazzini).

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari variabili tra un minimo di 3,79 €/mq/mese e un massimo di 6,96 €/mq/mese. Valore medio 5,37 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a $5,37 * 12 = 64,44$ €/mq/anno.

A questo valore medio si applica un coefficiente di riduzione pari al 5% in ragione dello stato scadente di conservazione in cui versa l'immobile.



Il canone unitario annuo ponderato (€/mq/anno) è quindi pari a (64,44-5%=) 61,22 €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (92,00 mq), fornisce il canone annuo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore risulta pari a 5.632,24 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato.

$$(3,79+5,37+6,96)*12/799+1129+1460=0,57$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,057.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta, in ragione delle premesse di cui al punto 4 del paragrafo "METODO DI STIMA", pari a 20 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*[1-(1+i)^{-n}]/i$$

con:

$$R=5.632,24 \text{ €/anno}$$

$$i=0,057$$

$$n=20 \text{ anni}$$

$$V= 71.836,80 \text{ €}$$

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T
Locale commerciale sito in Roma, in centro storico, Rione VIII Sant'Eustachio, in Via degli Spagnoli n. 26, piano terra, dati catastali Fg. 477, part. 292, sub. 6, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 14, consistenza 20 mq, superficie catastale 27,00 mq, rendita 4.583,04 euro. Il negozio ha superficie utile lorda di 27,00 mq, superficie netta di 18,20 mq, ed è composto da: un locale negozio, un retro negozio e un wc. Affaccia a nord e a est su Via degli Spagnoli, confina a est e a sud con altri immobili alla part. 292 e a ovest con locale commerciale (ristorante - BENE 1) alla part. 291. Titoli edilizi: Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 8455704 del 01/11/1939; Concessione edilizia in sanatoria n. 183388 del 12/07/1999. Stato di occupazione: il negozio è occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 477, Part. 292, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 155.360,70

CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile mediante la combinazione tra i prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sia mediante quotazioni dei borsini immobiliari sia mediante ricerca sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (Negozzi), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona centrale/CENTRO STORICO VITTORIO (PONTE, PARIONE, REGOLA, SANT'EUSTACHIO) - cod. B32 - Microzona 0. Si è poi applicato ai valori medi desunti da queste indagini un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Si applica, in fine, il coefficiente di merito al valore unitario medio (€/mq) e si ottiene il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€). Al valore di stima saranno, poi decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali.

PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate mediante quotazioni dei borsini immobiliari sono emersi valori di vendita



variabili tra un minimo di 4.219,00 €/mq e un massimo di 5.986,00 €/mq. Valore medio 5.102,50 €/mq.

Dalle indagini effettuate mediante ricerca sul posto è emerso un valore medio di vendita pari a 5.387,82 €/mq.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica per negozi in stato conservativo normale un valore di mercato minimo pari a 5.100,00 €/mq e massimo pari a 6.800,00 €/mq. Valore medio 5.950,00 €/mq. Il valore medio tra i medi di quelli sopraindicati è pari a 5.300,00 €/mq.

Il valore medio tra quelli emersi dalle indagini sopradescritte è pari a 5.480,10 €/mq (Cinquemilaquattrocentottanta/10).

Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

posizione - favorevole +10%;

stato di occupazione - locato -5%

La somma dei coefficienti sopraelencati è pari a +5% (coefficiente di merito).

Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 5.754,10 €/mq (Cinquemilasettecentocinquantaquattro/10).

STIMA

L'immobile di consistenza di 27,00 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 5.754,10 €/mq, è, quindi, stimato 155.360,70 € (Centocinquantacinquemilatrecentosessanta/70). Al valore così stimato saranno decurtati i costi necessari alla regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T	55,00 mq	5.754,10 €/mq	€ 316.475,50	100,00%	€ 316.475,50
Bene N° 2 - Magazzino Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2	92,00 mq	780,83 €/mq	€ 71.836,80	100,00%	€ 71.836,80
Bene N° 3 - Negozio Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T	27,00 mq	5.754,10 €/mq	€ 155.360,70	100,00%	€ 155.360,70
				Valore di stima:	€ 543.673,00

Valore di stima: € 543.673,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
BENE 3 - CILA in sanatoria - Reversale	291,24	€



BENE 3 - CILA in sanatoria - Sanzione (DAC 44/2011)	2000,00	€
BENE 3 - CILA in sanatoria - Parcella tecnico incaricato	3000,00	€
BENE 3 - Ripristini - Demolizione soppalco ligneo	5000,00	€
BENE 3 - Variazione planimetrica DOCFA - Reversale	50,00	€
BENE 3 - Variazione planimetrica DOCFA - Parcella tecnico incaricato	300,00	€
Eventuali vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 478.664,46

***Valore finale di stima:* € 479.000,00**

Alla stima devono essere decurtati i costi per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali.

BENE 3 - REGOLARIZZAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

Per sanare le difformità dal titolo edilizio suscettibili di sanatoria (diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento del locale wc e realizzazione di tramezzo per separazione tra negozio e retro negozio) si dovrà presentare opportuna CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01.

- CILA in sanatoria - Reversale - 291,24 €
- CILA in sanatoria - Sanzione (DAC 44/2011) - 2.000,00 €
- CILA in sanatoria - Parcella tecnico incaricato - 3.000,00 €

Le difformità in contrasto con il Regolamento edilizio del Comune di Roma (soppalco ligneo) dovranno essere ripristinate come da titolo edilizio.

- Demolizione soppalco ligneo - 5.000,00 €

BENE 3 - VARIAZIONI CATASTALI

A seguito delle sanatorie e dei ripristini di cui al paragrafo precedente, dovrà essere presentata opportuna variazione planimetrica DOCFA.

- Variazione planimetrica DOCFA - Reversale - 50,00 €
- Variazione planimetrica DOCFA - Parcella tecnico incaricato - 300,00 €

N.B. La stima delle parcelle dei tecnici incaricati sono da considerarsi indicative in quanto soggette alle regole del libero mercato.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Vicolo della Vaccarella 14, piano T
Magazzino, sito in Roma, in centro storico, Rione VIII Sant'Eustachio, in Vicolo della Vaccarella n. 14, piano terra, dati catastali Fg. 477, part. 291, sub. 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 9 mq, superficie catastale 23 mq, rendita 221,25 euro. L'immobile è composto da un unico locale magazzino di superficie utile lorda di 13,00 mq, superficie netta di 9,00 mq. Affaccia a ovest su Vicolo della Vaccarella, confina a nord con androne condominiale, a est con vano scala condominiale e a sud con Vicolo della Vaccarella. Titoli edilizi: Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11228775 del 9/12/1939. Stato conservativo: buono. Stato di occupazione: il magazzino è occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 477, Part. 291, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2



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

Valore di stima del bene: € 22.692,28

CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile mediante la combinazione tra i prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sia mediante quotazioni dei borsini immobiliari sia mediante ricerca sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (Magazzini), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona centrale/CENTRO STORICO VITTORIO (PONTE, PARIONE, REGOLA, SANT'EUSTACHIO) - cod. B32 - Microzona 0 per i negozi, moltiplicato per 0,25, coefficiente di riduzione della superficie catastale dei negozi a magazzino. Si è poi applicato ai valori medi desunti da queste indagini un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Si applica, in fine, il coefficiente di merito al valore unitario medio (€/mq) e si ottiene il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€).

PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate mediante quotazioni dei borsini immobiliari sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 799,00 €/mq e un massimo di 1.460,00 €, valore medio 1.129,50 €.

Dalle indagini effettuate mediante ricerca sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 540,00 €/mq e un massimo di 3.333,33 €, valore medio 1.936,66 €.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica: per negozi un valore di mercato variabile tra un minimo di 5.100,00 €/mq, e un massimo di 6.800,00 €/mq, valore medio 5.950,00 €/mq, che ponderato alla destinazione d'uso a magazzino (*0,25) è pari a 1.487,50 €/mq.

Il valore medio tra quelli emersi dalle indagini sopradescritte è pari a 1.517,88 €/mq (millecinquecentodiciassette/88).

Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

posizione - favorevole +10%

stato di conservazione - buono +10%

stato di occupazione - locato -5%

La somma dei coefficienti sopraelencati è pari a +15% (coefficiente di merito).

Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 1.745,56 €/mq (Millesettecentoquarantacinque/56).

STIMA

L'immobile di consistenza di 13,00 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 1.745,56 €/mq, è, quindi, stimato 22.692,28 € (Ventiduemilaseicentonovantadue/28).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Roma (RM) - Vicolo della Vaccarella 14, piano T	13,00 mq	1.745,56 €/mq	€ 22.692,28	100,00%	€ 22.692,28
				Valore di stima:	€ 22.692,28



Valore di stima: € 22.692,28

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Eventuali vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 20.423,05

In cifra tondo: € 20.000,00

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 27/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL1_INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - ALL1A_NON SUSSISTENZA VINCOLO SOPR
- ✓ Altri allegati - ALL2A_LOTTO 1_BENI 1 E 2_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL2B_LOTTO 1_BENE 3_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL2C_LOTTO 2_BENE 4_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL3A_LOTTO 1_BENE 1_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL3B_LOTTO 1_BENE 2_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL3C_LOTTO 1_BENE 3_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL3D_LOTTO 2_BENE 4_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL4A_LOTTO 1_BENI 1 E 2_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL4B_LOTTO 1_BENE 3_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL4C_LOTTO 2_BENE 4_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL5A_LOTTO 1_BENI 1 E 2_VISURE IPOTECARIE



- ✓ Altri allegati - ALL5B_LOTTI 1 E 2_BENI 3 E 4_VISURE IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALL6A_ATTO NOTAIO DINACCI DEL 23-6-2000 REP 47643 RACC 7613
- ✓ Altri allegati - ALL6B_ATTO NOTAIO DI CAVE DEL 02-04-2008 REP 27701 RACC 8797
- ✓ Altri allegati - ALL7A_LOTTO 1_BENE 1_CILA PROT CA-4119 DEL 10-1-2017
- ✓ Altri allegati - ALL7B_LOTTO 1_BENE 1_CILA PROT CA-27645 DEL 16-2-2017
- ✓ Altri allegati - ALL7C_LOTTO 1_BENE 1_CILA PROT CA-9404 DEL 12-1-2020
- ✓ Altri allegati - ALL7D_LOTTO 1_BENE 3_DOMANDA CONDONO 86-24517-0 E CONC ED 183388 DEL 12-7-1999
- ✓ Altri allegati - ALL8A_LOTTO 1_BENI 1-2-3_CONTRATTO AFFITTO 20-01-2021 N 586-1T
- ✓ Altri allegati - ALL8B_LOTTO 2_BENE 4_CONTRATTO AFFITTO 18-12-2019 N 28250-3T
- ✓ Altri allegati - ALL9A_LOTTI 1 E 2_BENI 1-2 E 4_DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ALL9B_LOTTO 1_BENE 3_DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T
Locale commerciale, usato e attrezzato a ristorante, sito in Roma, in centro storico, Rione VIII Sant'Eustachio, in Via degli Spagnoli n. 27, Vicolo della Vaccarella n. 14, piano terra, dati catastali Fg. 477, part. 291, sub. 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 13, consistenza 40 mq, superficie catastale 55,00 mq, rendita 7.881,13 euro. Il negozio ha superficie utile lorda di 55,00 mq, superficie netta di 37,80 mq, ed è composto da: sala ristorante e bar, cucina, wc e anti-wc. Affaccia a nord e a ovest su Via degli Spagnoli, confina a est con part. 292 e a sud con androne condominiale di Vicolo della Vaccarella n. 14. Titoli edilizi: Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11238774 del 09/12/1939; CILA prot. CA 2017/4119 del 10/01/2017; CILA prot. CA 2017/27645 del 16/02/2017; CILA prot. CA 2020/9404 del 12/01/2020. Stato conservativo discreto. Stato di occupazione: il negozio è occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 477, Part. 291, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG: - in "Città storica - Tessuti di origine medievale - T1" (Sistemi e Regole); - non è censito all'interno della Carta per la Qualità. Ricade nella Città storica interna alle Mura Aureliane dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità (art. 24, comma 19, NTA del PRG). Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - "Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" (Tav. A); - "Individuazione del patrimonio identitario regionale - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" (Tav. B); - "Ricognizione delle aree tutelate per legge - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" (Tav. B); - "Beni del patrimonio culturale - Beni della lista del patrimonio mondiale UNESCO (siti culturali). (Cfr. All. 1 e 1A)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2
Magazzino, sito in Roma, in centro storico, Rione VIII Sant'Eustachio, in Via degli Spagnoli n. 27, Vicolo della Vaccarella n. 14, piani S1 e S2, dati catastali Fg. 477, part. 291, sub. 602, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 10, consistenza 63 mq, superficie catastale 104,00 mq, rendita 2.098,62 euro. Il magazzino al piano S1 ha superficie utile lorda di 71,00 mq, superficie netta di 41,10 mq, ed è composto da: n. 6 locali magazzino. Il magazzino al piano S2 ha superficie utile lorda di 21,00 mq, superficie netta di 12,50 mq, ed è composto da: un locale magazzino. Confina a nord e a ovest su Via degli Spagnoli e a est con part. 292. Titoli edilizi: non sono stati rinvenuti titoli edilizi. Stato conservativo: scadente. Stato di occupazione: il magazzino è occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 477, Part. 291, Sub. 602, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG: - in "Città storica - Tessuti di origine medievale - T1" (Sistemi e Regole); - non è censito all'interno della Carta per la Qualità. Ricade nella Città storica interna alle Mura Aureliane dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità (art. 24, comma 19, NTA del PRG). Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - "Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" (Tav. A); - "Individuazione del patrimonio identitario regionale - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" (Tav. B); - "Ricognizione delle aree tutelate per legge - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" (Tav. B); - "Beni del patrimonio culturale - Beni della lista del patrimonio mondiale UNESCO (siti culturali). (Cfr. All. 1 e 1A)



- Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T
 Locale commerciale sito in Roma, in centro storico, Rione VIII Sant'Eustachio, in Via degli Spagnoli n. 26, piano terra, dati catastali Fg. 477, part. 292, sub. 6, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 14, consistenza 20 mq, superficie catastale 27,00 mq, rendita 4.583,04 euro. Il negozio ha superficie utile lorda di 27,00 mq, superficie netta di 18,20 mq, ed è composto da: un locale negozio, un retro negozio e un wc. Affaccia a nord e a est su Via degli Spagnoli, confina a est e a sud con altri immobili alla part. 292 e a ovest con locale commerciale (ristorante - BENE 1) alla part. 291. Titoli edilizi: Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 8455704 del 01/11/1939; Concessione edilizia in sanatoria n. 183388 del 12/07/1999. Stato di occupazione: il negozio è occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 477, Part. 292, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG: - in "Città storica - Tessuti di origine medievale - T1" (Sistemi e Regole); - non è censito all'interno della Carta per la Qualità. Ricade nella Città storica interna alle Mura Aureliane dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità (art. 24, comma 19, NTA del PRG). Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - "Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" (Tav. A); - "Individuazione del patrimonio identitario regionale - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" (Tav. B); - "Ricognizione delle aree tutelate per legge - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" (Tav. B); - "Beni del patrimonio culturale - Beni della lista del patrimonio mondiale UNESCO (siti culturali). (Cfr. All. 1 e 1A)

Prezzo base d'asta: € 479.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Vicolo della Vaccarella 14, piano T
 Magazzino, sito in Roma, in centro storico, Rione VIII Sant'Eustachio, in Vicolo della Vaccarella n. 14, piano terra, dati catastali Fg. 477, part. 291, sub. 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 9 mq, superficie catastale 23 mq, rendita 221,25 euro. L'immobile è composto da un unico locale magazzino di superficie utile lorda di 13,00 mq, superficie netta di 9,00 mq. Affaccia a ovest su Vicolo della Vaccarella, confina a nord con androne condominiale, a est con vano scala condominiale e a sud con Vicolo della Vaccarella. Titoli edilizi: Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11228775 del 9/12/1939. Stato conservativo: buono. Stato di occupazione: il magazzino è occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 477, Part. 291, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG: - in "Città storica - Tessuti di origine medievale - T1" (Sistemi e Regole); - non è censito all'interno della Carta per la Qualità. Ricade nella Città storica interna alle Mura Aureliane dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità (art. 24, comma 19, NTA del PRG). Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - "Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" (Tav. A); - "Individuazione del patrimonio identitario regionale - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" (Tav. B); - "Ricognizione delle aree tutelate per legge - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" (Tav. B); - "Beni del patrimonio culturale - Beni della lista del patrimonio mondiale UNESCO (siti culturali). (Cfr. All. 1 e 1A)

Prezzo base d'asta: € 20.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 563/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 479.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 477, Part. 291, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Locale commerciale, usato e attrezzato a ristorante, sito in Roma, in centro storico, Rione VIII Sant'Eustachio, in Via degli Spagnoli n. 27, Vicolo della Vaccarella n. 14, piano terra, dati catastali Fg. 477, part. 291, sub. 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 13, consistenza 40 mq, superficie catastale 55,00 mq, rendita 7.881,13 euro. Il negozio ha superficie utile lorda di 55,00 mq, superficie netta di 37,80 mq, ed è composto da: sala ristorante e bar, cucina, wc e anti-wc. Affaccia a nord e a ovest su Via degli Spagnoli, confina a est con part. 292 e a sud con androne condominiale di Vicolo della Vaccarella n. 14. Titoli edilizi: Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11238774 del 09/12/1939; CILA prot. CA 2017/4119 del 10/01/2017; CILA prot. CA 2017/27645 del 16/02/2017; CILA prot. CA 2020/9404 del 12/01/2020. Stato conservativo discreto. Stato di occupazione: il negozio è occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via degli Spagnoli 27 - Vicolo della Vaccarella 14, piano S1-S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 477, Part. 291, Sub. 602, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	92,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo del magazzino è scadente: presenta evidenti segni di umidità di risalita ancora in atto e ciò crea importanti problemi di salubrità. Il magazzino al piano S2, anche a detta degli affittuari, è sempre stato inaccessibile in quanto il vano di accesso era chiuso con lastre di cartongesso. Una volta demolita la chiusura e consentito l'accesso, si è riscontrato uno stato conservativo scadente, dovuto alla umidità che impregna pareti e pavimenti, alla totale assenza di aerazione e alla presenza di muffe.		
Descrizione:	Magazzino, sito in Roma, in centro storico, Rione VIII Sant'Eustachio, in Via degli Spagnoli n. 27, Vicolo della Vaccarella n. 14, piani S1 e S2, dati catastali Fg. 477, part. 291, sub. 602, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 10, consistenza 63 mq, superficie catastale 104,00 mq, rendita 2.098,62 euro. Il magazzino al piano S1 ha superficie utile lorda di 71,00 mq, superficie netta di 41,10 mq, ed è composto da: n. 6 locali magazzino. Il magazzino al piano S2 ha superficie utile lorda di 21,00 mq, superficie netta di 12,50 mq, ed è composto da: un locale magazzino. Confina a nord e a ovest su Via degli Spagnoli e a est con part. 292. Titoli edilizi: non sono stati rinvenuti titoli edilizi. Stato conservativo: scadente. Stato di occupazione: il magazzino è occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via degli Spagnoli 26, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 477, Part. 292, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
Descrizione:	Locale commerciale sito in Roma, in centro storico, Rione VIII Sant'Eustachio, in Via degli Spagnoli n. 26, piano terra, dati catastali Fg. 477, part. 292, sub. 6, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 14, consistenza 20 mq, superficie catastale 27,00 mq, rendita 4.583,04 euro. Il negozio ha superficie utile lorda di 27,00 mq, superficie netta di 18,20 mq, ed è composto da: un locale negozio, un retro negozio e un wc. Affaccia a nord e a est su Via degli Spagnoli, confina a est e a sud con altri immobili alla part. 292 e a ovest con locale commerciale (ristorante - BENE 1) alla part. 291. Titoli edilizi: Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 8455704 del 01/11/1939; Concessione edilizia in sanatoria n. 183388 del 12/07/1999. Stato di occupazione: il negozio è occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di affitto di azienda opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Vicolo della Vaccarella 14, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 477, Part. 291, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
Descrizione:	Magazzino, sito in Roma, in centro storico, Rione VIII Sant'Eustachio, in Vicolo della Vaccarella n. 14, piano terra, dati catastali Fg. 477, part. 291, sub. 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 9 mq, superficie catastale 23 mq, rendita 221,25 euro. L'immobile è composto da un unico locale magazzino di superficie utile lorda di 13,00 mq, superficie netta di 9,00 mq. Affaccia a ovest su Vicolo della Vaccarella, confina a nord con androne condominiale, a est con vano scala condominiale e a sud con Vicolo della Vaccarella. Titoli edilizi: Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana n. 11228775 del 9/12/1939. Stato conservativo: buono. Stato di occupazione: il magazzino è occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

