

# Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Romolo CIUFOLINI

## PROC. 215/2023

### Promossa da:

**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

Codice fiscale: 14535321005

*Rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Mannocchi*

### Contro:

Codice fiscale:

**Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti**

**Custode: Avvocato Alessandro Paoletti**

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2023 del R.G.E.



Municipio I



Locale negozio - Piazza Vittorio Emanuele II n. 141



## INCARICO

All'udienza del 18.04.2024, il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), e mail [cristipacchiarotti@gmail.com](mailto:cristipacchiarotti@gmail.com), PEC: [c.pacchiarotti@pec.archrm.it](mailto:c.pacchiarotti@pec.archrm.it), Tel. 3389114093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, in seguito dell' avviso al debitore esecutato, da parte del Custode nominato, ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata in data 16.05.2024 ed ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, dopo aver verificato la documentazione agli atti ed effettuato le visure presso la Conservatoria di Roma 1, gli uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Ufficio del Condo Edilizio, espone il risultato del lavoro svolto.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazza Vittorio Emanuele II, n.141, piano T (Coord. Geografiche: 41,89508°N, 12,50246°E)

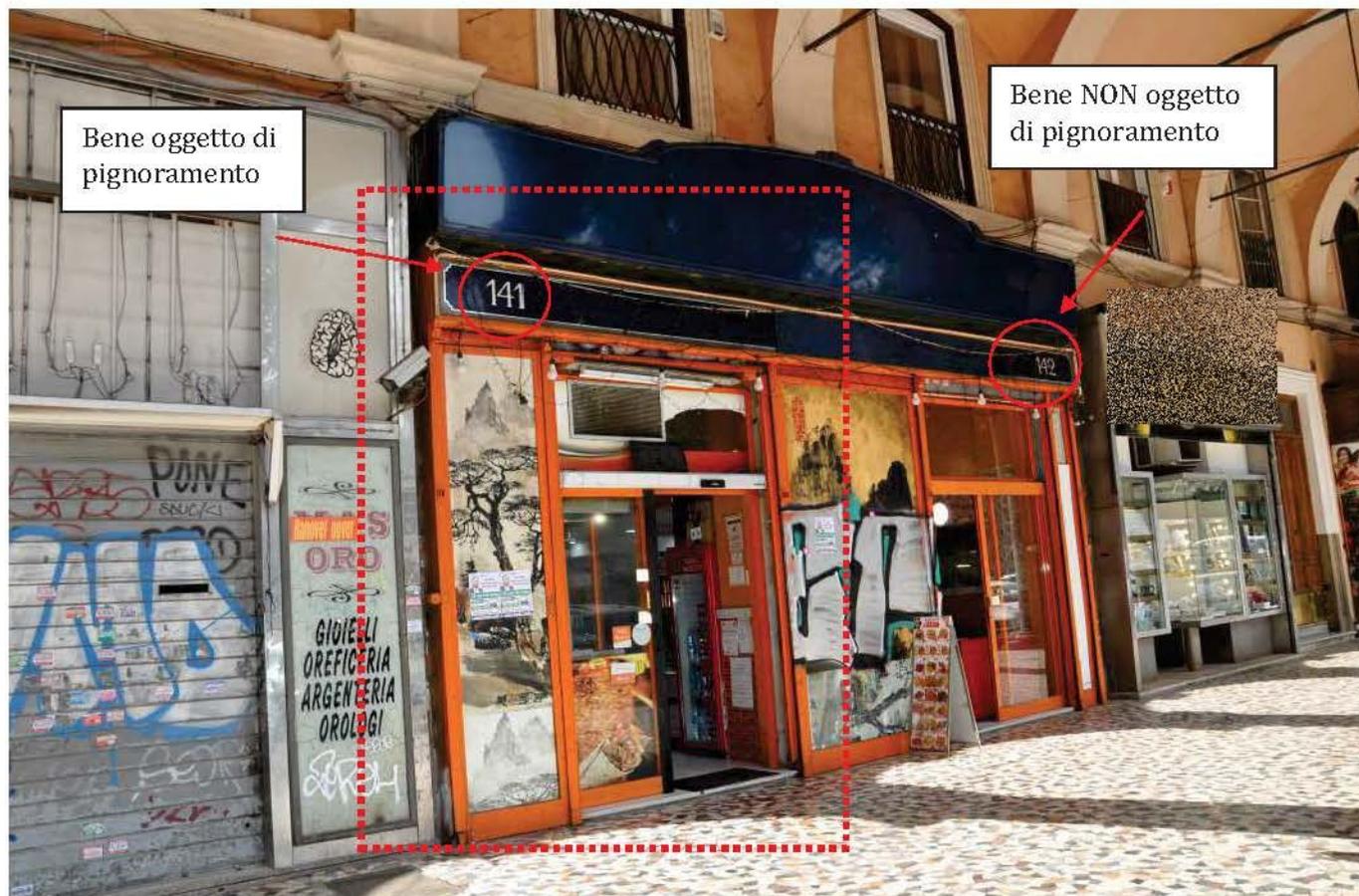


Estratto da Google



## DESCRIZIONE

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE.** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale, ad uso negozio, posto al piano terra, sotto i portici di Piazza Vittorio Emanuele II, ubicato nel quartiere Esquilino. E' costituito da due ambienti: un primo spazio in cui vi è l'ingresso indipendente, su Piazza Vittorio Emanuele n. 141, e un secondo ambiente, nel retro, in cui è presente la cucina. Si precisa che attualmente il locale ad uso negozio, oggetto di pignoramento, è unito ad un locale adiacente, corrispondente al civico n. 142.



*Indicazione del locale ad uso negozio oggetto di pignoramento al civico 141*

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE DEL QUARTIERE.** Il bene in esame è ubicato all'interno del Municipio I, nel quartiere denominato Esquilino. Il Municipio Roma I è la prima suddivisione amministrativa di Roma Capitale e racchiude il centro storico di Roma oltre al territorio compreso tra la Città del Vaticano e il quartiere Della Vittoria. L'Esquilino è uno dei rioni del centro storico, di antica urbanizzazione (con Palatina, Collina e Suburrana era una delle quattro regiones della Roma serviana), con i suoi tre colli (Cispus, Oppius e Fagutalis). Il territorio del rione attuale è tuttavia da sempre una sorta di territorio di confine della città, intesa come centro storico: inizialmente al margine delle Mura serviane, di cui conteneva l'agger, in età imperiale fu incluso nelle Mura aureliane, ma rimase sempre marginale alla città propriamente intesa, tanto che una delle etimologie del nome lo fa derivare dal termine latino esquiliae, che indicava i sobborghi. Le pur rilevanti preesistenze antiche sono state completamente soffocate dalla parte residenziale del rione attuale, edificata ex novo, dopo il 1870, come quartiere d'abitazione per la nuova borghesia impiegatizia (Nuovo Quartiere Esquilino). Ciò ne ha definito le caratteristiche edilizie ed urbanistiche

**Il trasporto pubblico** è assicurato da numerosi punti di accesso alle linee su ferro, oltre che da molte linee di autobus, filobus e tram. In prossimità si trovano la Stazione Termini (il principale scalo della Capitale, con



collegamenti regionali, nazionali e internazionali), la Stazione Ostiense, i tratti centrali della Linea A e della Linea B della metropolitana (con interscambio proprio a Termini) e i capilinea delle tre ferrovie regionali Roma - Lido, Roma Nord e Termini-Giardineti. Sono inoltre molto vicine e facilmente accessibili la Stazione Trastevere e la Stazione San Pietro.

Dalla Stazione Termini sono attivi sia un collegamento diretto e veloce, su ferro, con l'Aeroporto di Fiumicino, che varie linee di autobus privati sia per Fiumicino che per l'Aeroporto di Ciampino.



Foto del quartiere

Il quartiere oggi è molto animato per via del traffico pedonale proveniente dalla stazione Termini. Il bene in esame è ubicato in una posizione strategica, sono infatti raggiungibili a piedi servizi sia pubblici che privati. Sono presenti, tra l'altro, il mercato denominato "Esquilino", la fermata metropolitana, nonché diverse attività commerciali e negozi di alimentari e pizzerie, supermercati e servizi sia pubblici che privati.



Foto del quartiere

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazza Vittorio Emanuele II n.141, piano T



Stralcio web-gis

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1) - CF:

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

- (Proprietà 1/1) - CF:



Il bene in esame è pervenuto alla Sig.ra per successione, in morte del Sig. , nato a il CF: , deceduto il registrata il 05.03.2007 al numero di rep. 5/500 Ufficio del Registro, trascritta il 24.08.2007 ai nn. 154000/62494.

Risulta trascritta in data 07.08.2013 l'accettazione tacita di eredità al n. 61010 di formalità - Notaio Giorgio Imparato Rep.n.60062/26230 del 02.08.2013

## CONFINI

Il Locale negozio, oggetto di pignoramento con ingresso indipendente da Piazza Vittorio Emanuele II n.141, confina con: portico verso detta piazza, locale negozio posto al civico n.142, proprietà del Condominio di

Prendendo come riferimento il Nord sulla planimetria catastale, il negozio confina a Sud-Ovest con il portico di Piazza Vittorio, ad Ovest con altra proprietà (sub 89), a Nord-Est con altra proprietà (sub 512)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	37,91 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>47,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. Si precisa che è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione di un soppalco che si estende sia al civico 141 che al 142, per complessivi 58,91 mq di superficie commerciale. Attualmente il soppalco nel bene oggetto di stima è inaccessibile in quanto la scala d'accesso è sita nel locale adiacente (il civico 142 non oggetto di stima), inoltre non è presente un solaio ma una struttura in ferro a vista sul quale poggia l'impianto a tutt'aria. Pertanto, nella superficie riportata nella tabella soprastante, non è indicata la superficie del soppalco.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/1975 al 14/03/2006 (CF:	) nato a il Diritto di proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 495, Part. 54, Sub. 513, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 34 mq Superficie catastale 71 mq Rendita € 4.196,70 Piano T
Dal 14/03/2006 al 25/05/2024 (CF	) nata a ) il Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 495, Part. 54, Sub. 513, Zc. 2 Categoria C/1 Cl.9, Cons. 34 mq Superficie catastale 71 mq Rendita € 4.196,00 Piano T



Nella visura storica catastale, dall'impianto meccanografico, emerge che l'immobile predecessore risultava essere il seguente: **Foglio 495 Particella 54 Subalterno 4 - PIAZZA VITTORIO EMANUELE II n. 141-142** Piano T - Partita: 44722. In seguito al frazionamento, in atti dal 01.03.1989 (n. 24263/1975) il locale ad uso negozio - civico 141 - acquisiva i seguenti identificativi catastali:

**Foglio 495 Particella 54 Subalterno 513** (bene oggetto di pignoramento) Rendita: Euro 4.196,73 - Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 34 mq Dati di superficie: Totale: 71 mq mentre il locale negozio al civico 142 acquisiva i seguenti identificativi catastali:

**Foglio 495 Particella 54 Subalterno 512** (bene non oggetto di pignoramento) Rendita: Euro 4.443,60 - Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 36 mq Dati di superficie: 68 mq

Si precisa che nella visura storica catastale del bene in esame, non sono indicati correttamente i precedenti proprietari, con le rispettive quote di proprietà

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	496	54	513	2	C/1	9	34 mq	71 mq	4196,73 €	T	

N.B. Nella visura storica catastale è indicata la superficie catastale di 71 mq.

Molto presumibilmente i metri quadrati indicati sono comprensivi del soppalco che attualmente è inaccessibile ed utilizzato per l'impianto a tutt'aria

### **Corrispondenza catastale**

Attualmente il locale ad uso negozio oggetto di pignoramento, posto al civico 142, è unito al locale, sempre ad uso negozio, del civico 141 tramite un'ampia apertura posta al centro del locale nel muro di separazione e con una porta che, dalla cucina, conduce alla proprietà non interessata dal pignoramento. Di fatto, confrontando lo stato dei luoghi con l'ultima planimetria depositata al catasto, non si evincono difformità ma, considerando che il bene oggetto di pignoramento è solo il locale negozio posto al civico 141, sarà necessario prevedere una divisione sia dal punto di vista edilizio, sia per le utenze.

Si fa presente che il locale ad uso negozio attualmente viene utilizzato nella sua interezza in quanto è presente un'attività di ristorazione e che gli unici bagni presenti sono ubicati nel bene NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO. Inoltre si specifica che le utenze sono comuni così come il riscaldamento e il raffrescamento che avviene tramite un impianto a tutt'aria, posto nel locale in esame.

Al fine di consentirne la vendita sarà dunque necessario separare il bene oggetto di pignoramento dal locale adiacente ripristinando il muro e tamponando la porta interna. Sarà inoltre necessario provvedere a separare le utenze (acqua, luce e gas), attualmente unite.

E' stato pertanto redatto il computo metrico estimativo, applicando il prezzario della Regione Lazio 2023, per stimare le spese necessarie per tutte quelle opere necessarie per rendere l'unità immobiliare autonoma. Si precisa inoltre che nel computo sono stati previsti i nuovi allacci per realizzare un bagno. L'importo stimato ammonta ad € 6.950,00 (arrotondato in eccesso) che sarà detratto dalla valutazione del bene in esame.





Collegamento con l'altro locale



Collegamento con l'altro locale





## PRECISAZIONI

---

Si precisa che attualmente il locale NON oggetto di pignoramento posto al civico 142 è collegato al locale del civico 141. Tale collegamento avviene tramite un'ampia apertura, posta al centro del locale, nel muro di separazione e grazie ad una porta che, dalla cucina, conduce all'altra proprietà. Si fa presente che i due locali attualmente vengono utilizzati nella loro interezza in quanto è presente un fast food indiano; gli unici bagni presenti sono ubicati nel bene NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO. Inoltre si specifica che le utenze sono comuni così come il riscaldamento e il raffrescamento che avviene grazie ad un impianto a tutt'aria posto sul locale in esame.

## PATTI

---

Il locale negozio in esame, risulta occupato dalla Società " ", con sede legale in  
, CF: - Amministratore unico Sig. , nato a

() il (CF: .

Si precisa che è presente un contratto di locazione stipulato dalla Società " in data  
registrato presso UT Roma 5 Tuscolano in data 26/06/2014 al n. 2674 serie 3T. La durata del  
suddetto contratto va dal 01/06/2014 al 31/05/2026. Il prezzo della locazione è stabilito per € 30.000,00  
annue, in rate mensili di € 2.500,00.

Si precisa però che in data 13.11.2023, è stata presentata una scrittura privata per la cessione del contratto di  
locazione dalla Società "", alla Società "".

Il primo contratto stipulato dalla Società è stato registrato prima della trascrizione  
del pignoramento (TRASCRIZIONE del 16/03/2023), pertanto risulta opponibile alla procedura.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene in esame si trova in discreto stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Come veniva comunicato dall'amministratore di Condominio, le aree comuni presenti consistenti in un cortile  
interno e al gabbiotto dell'ex portineria (attualmente non utilizzato se non per la custodia degli oggetti utilizzati  
per la pulizia) appartengono ai tre condomini del civico 138.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nel locale negozio oggetto della presente sono presenti delle servitù e, più precisamente, nella cucina sul  
pavimento è presente un grigliato in cui sembrano confluire gli scarichi. il Sig. , (figlio della  
debitrice esecutata), presente il giorno del sopralluogo, comunicava che è presente una servitù condominiale  
nel ripostiglio ricavato nel sottoscala.





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame è un locale ad uso negozio, posto sotto ai portici di Piazza Vittorio, ubicato all'interno di un fabbricato del 900, caratterizzato da negozi al piano terra ed abitazioni ai piani superiori. L'edificio presenta le caratteristiche dello stile "umbertino" ed appartiene a quel periodo Eclettico che contraddistinse la seconda metà dell'800, configurandosi come la declinazione italiana dello stile neobarocco allora molto in voga. E' infatti caratterizzato da un piano nobile in cui le finestre sono caratterizzate da cornici e timpani e dai piani superiori con finestre più piccole ma sempre rifinite con decorazioni. L'edificio si presenta in parte rivestito a bugnato ed in parte intonacato. La caratteristica principale è data dai portici su cui si affacciano i negozi.



Ingresso al locale civico 141



Il locale in esame è la porzione di un locale commerciale più grande, diviso con atto notarile nel 1975, costituito nella sua interezza da due vetrine, una al civico 141 ed una al 142; attualmente vi è un'attività commerciale ). Il bene pignorato è il locale corrispondente al civico 141, costituito sostanzialmente da una parte antistante, dove attualmente è presente il bancone, ed un retro-negoziò dove è collocata la cucina. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo ripostigliò. I pavimenti del negoziò sono in mattonelle di ceramica di colore bianco e grigio, le pareti sono rivestire in mattonelle colorate (marroni ed arancioni e bianche). Anche la cucina presenta un rivestimento in mattonelle di colore bianco. L'infisso esterno è di colore arancione. Al soffitto è presente una struttura in ferro ed un grigliato che sostengono degli impianti. Si precisa che la parte del negoziò attualmente oggetto di pignoramento è collegato all'altro locale tramite un varco aperto nel muro portante (setto di separazione tra i due locali) e da una porta della cucina. Il negoziò sostanzialmente si può ritenere unico (civico 141 e 142), infatti le utenze sono uniche ed il wc è presente nel negoziò non oggetto di pignoramento.



Locale negoziò (parte antistante)



Cucina nel retro-negoziò



## STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale negozio in esame, risulta occupato dalla Società "", con contratto di locazione stipulato in data 30/05/2014 registrato presso UT Roma 5 Tuscolano in data 26/06/2014 al n. 2674 serie 3T. La durata del suddetto contratto va dal 01/06/2014 al 31/05/2026.

Il prezzo della locazione è stabilito per € 30.000,00 annue, in rate mensili di € 2.500,00.

Il contratto è stato registrato prima della trascrizione del pignoramento (TRASCRIZIONE del 16/03/2023), pertanto risulta opponibile alla procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti Atto di divisione			
Dal 21/05/1975 al 14/03/2006	(CF: ) nato a il per il diritto di proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Arnaldo Spicacci	21/05/1975	10985	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	03/06/1975	19197	14527
		<b>Registrazione</b>			
Dal 14/03/2006 al 25/05/2024	(CF ) nata a ) il Diritto di: Proprietà' per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			Ufficio del Registro	-	
		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria di Roma 1	24/08/2007	154000	62494
		<b>Registrazione</b>			
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:					

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



Si precisa che dagli atti in mio possesso la provenienza risulta essere la seguente:

I Signori nato a il ed il Sig., nato a il acquistavano la nuda proprietà del negozio nella sua interezza (civico 141 e 142), dalla "Società ." con atto del Notaio Andrea Giuliani in data 30.04.1956 Trascritto il 08.05.1956 al numero di formalità 18344. Successivamente in morte dei Sig. deceduto il e la Sig.ra deceduta in data , vi è la **riunione dell'usufrutto. Con atto di divisione del Notaio Arnaldo Spicacci Rep.10985 del 21.05.1975, il bene nella sua interezza viene diviso e precisamente il Sig. accetta il locale del civico 141 ed il Sig. accetta il locale al civico 142.**

L'atto di divisione del Notaio Arnaldo Spicacci Rep.10985 del 21.05.1975 è stato acquisito e sarà depositato agli atti

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 20/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 28/07/2014  
Reg. gen. 82916 - Reg. part. 11406  
Importo: € 150.000,00  
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
Contro  
Capitale: € 561.423,32  
Rogante: TRIBUNALE CIVILE  
Data: 27/06/2014  
N° repertorio: 15423
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 28/07/2014  
Reg. gen. 82916 - Reg. part. 11406  
Importo: € 800.000,00  
A favore di BANCA DI CAPRANICA CREDITO COOPERATIVO!SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro  
Capitale: € 400.000,00  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: IMPARATO GIORGIO  
Data: 02/08/2013  
N° repertorio: 60062  
N° raccolta: 26230

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 16/03/2023  
Reg. gen. 33281 - Reg. part. 23496  
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.  
Contro



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo minimo dell'ipoteca.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: **CITTA' STORICA - Tessuti di espansione otto - novecentesca ad isolato T4**

Per Città Storica, si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto - novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

All'interno della Città storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
- c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
- d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;
- e) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;
- f) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);
- g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
- h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

Si intendono per Tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza.

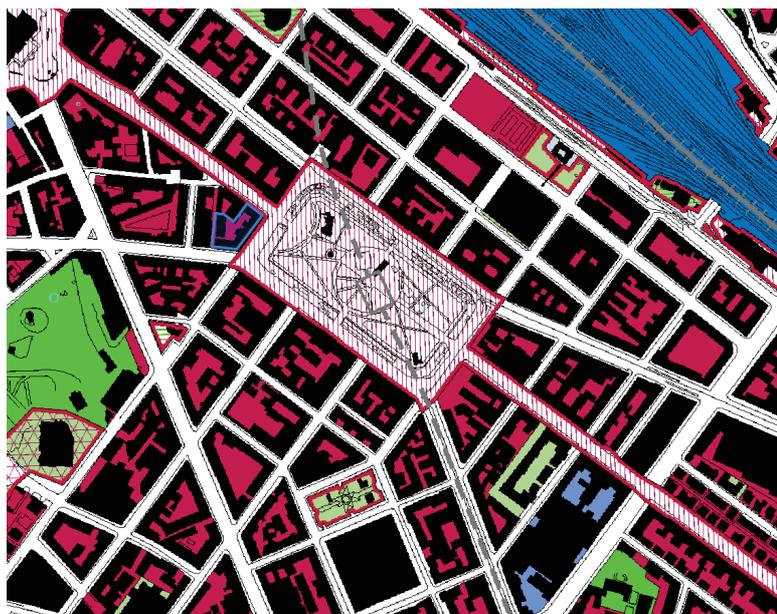
Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità - le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite "DIA", ai sensi del comma 21.



Nella Carta della qualità gli immobili sono così individuati: "Morfologia degli impianti urbani dell'espansione otto novecentesca, impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare"

In relazione alle Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico regionale) le aree ricadono in:  
Tav. A - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto; Tav. B - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto - Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto  
Tav. C - Beni della lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO siti culturali (convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 184 del 06.04.1977)

## Piano Regolatore Generale



### Legenda

Sistemi e Regole 1:10000

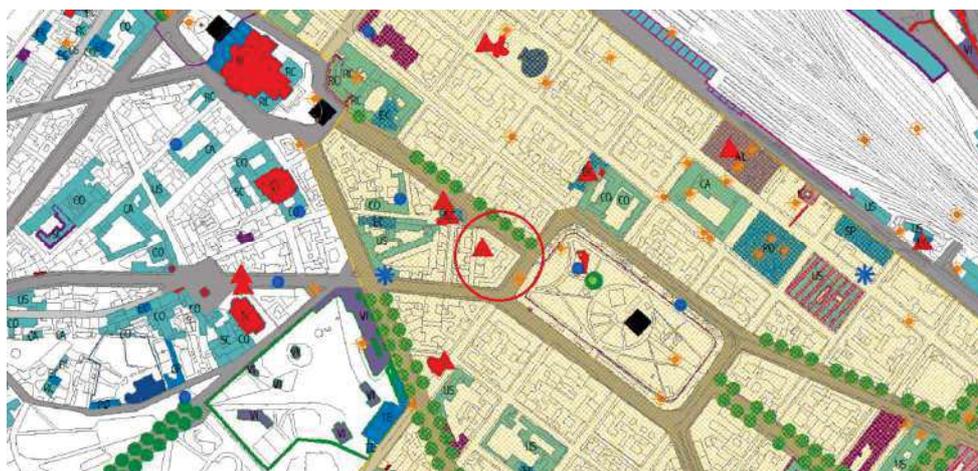
COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' storica - Tessuti (cfr. SR 1:5000)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Art.24

Art.25

## Carta della qualità



**FAMIGLIA:** MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI

**CLASSE:** Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto novecentesca, Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare

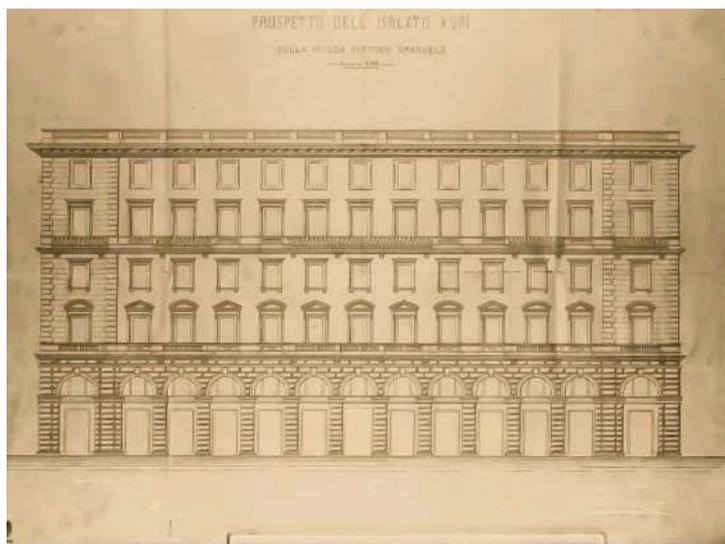


## REGOLARITÀ EDILIZIA

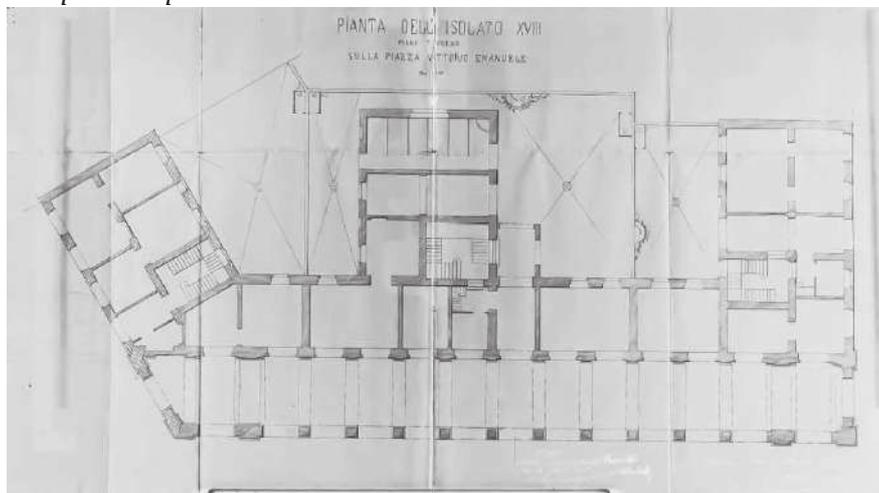
- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri puntuali (sono presenti vincoli paesaggistici generali ed il fabbricato ricade nella Carta della qualità)
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile risulta agibile (è presente il Certificato di abitabilità del 19.03.1884)

### DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato all'interno di un fabbricato costruito tra la fine dell'800 e gli inizi del 900. Sono state effettuate delle ricerche presso l'Archivio Storico Capitolino, grazie alle quali sono stati trovati alcuni elaborati, grafici e documentali, per ampliamenti, modifiche esterne e nuove costruzioni dell'edificio in esame. I disegni rappresentano lo stato dei luoghi in quegli anni. Lo stato attuale degli immobili è invece il risultato, nel corso del tempo, di ulteriori modifiche anche sostanziali. Non sono state reperite le licenze edilizie ma gli edifici risultano essere comunque legittimi perché realizzati antecedentemente al 1934, anno in cui veniva approvato il Regolamento Edilizio Comunale di Roma. Infatti l'art. 1 del citato Regolamento, per esercitare il diritto allo *jus aedificandi*, imponeva il rilascio di un titolo abilitativo edilizio con autorizzazione sindacale. Procedura ribadita anche nella sentenza 5283/2017 del Consiglio di Stato.



*Prospetto su piazza Vittorio Emanuele II*



*Planimetria generale*



N. 19

S. P. Q. R.

### Ufficio VII - POLIZIA URBANA

Viste le informazioni favorevoli degli Uffici V. EDILIZIA, e VIII, IGIENE ED ASSISTENZA SANITARIA;

A forma dell'articolo 22 del Regolamento Edilizio in vigore;

Si permette al \_\_\_\_\_  
domiciliato in \_\_\_\_\_  
di far abitare:

il piano terra il _____	188 =
il mezzanino il <u>3<sup>a</sup> Maggio</u>	188 <u>4</u>
il primo piano il <u>1<sup>o</sup> Maggio</u>	188 <u>4</u>
il secondo piano il <u>4<sup>o</sup> Maggio</u>	138 <u>4</u>
il terzo piano il <u>1<sup>o</sup> Maggio</u>	188 <u>4</u>
il quarto piano il <u>1<sup>o</sup> Aprile</u>	138 <u>4</u>
il quinto piano il _____	188 =

della casa ( \_\_\_\_\_  
situata in \_\_\_\_\_  
e composta di N.        ambienti abitabili.

Dal Campidoglio, li 19. Marzo 1884

Pagò L. 1.20 (Marca da Bollo) Il Direttore di P. M.  
Bolletta N. 2002

Documento di abitabilità - Isolato XVIII





Foto storica

Con atto di divisione del Notaio Arnaldo Spicacci, Rep. 10985 del 21.05.1975, il bene nella sua interezza (Foglio 495 part. 54 sub 4 - Piazza Vittorio Emanuele II n. 141 e n. 142) viene diviso e, più precisamente, il Sig. [redacted] lo accetta il locale del civico 141 ed il Sig. [redacted] accetta il locale al civico 142. Nell'atto si precisa che tale divisione è avvenuta presentando all'UTE di Roma "denuncia di variazione catastale registrata il 13.05.1975 al n. 24263 (...)". Tale divisione catastale ha generato Foglio 495 part. 54 sub 513 - Piazza Vittorio Emanuele II n. 141 e Foglio 495 part. 54 sub 512 - Piazza Vittorio Emanuele II n. 142.

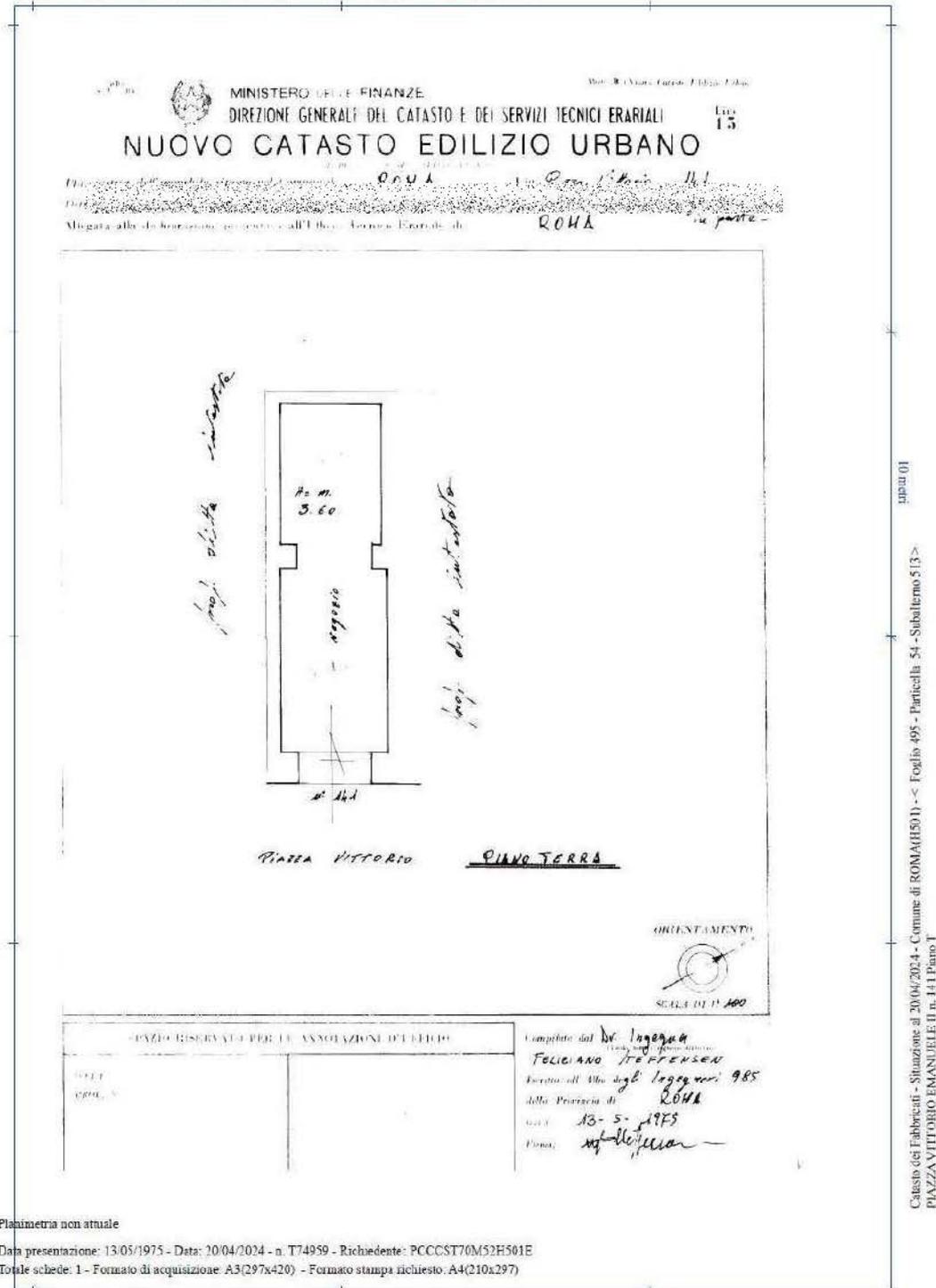
In data 19.03.86, prot. 42987, la [redacted] (in qualità di locataria) presentava domanda di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, per la fusione, ampliamento mediante costruzione di soppalco interno al piano terra per i civici 141 e 142, collegati tramite una scala interna con l'appartamento al piano superiore per il quale la società proprietaria aveva presentato cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio.

Veniva rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 19217 del 07.02.1997 per 58,91 di superficie commerciale corrispondente al soppalco



Allegato al fascicolo da me visionato è presente anche la documentazione fotografica nonché una breve relazione in cui si evince che il locale negozio posto al civico 141 e 142, adibito alla vendita a cartoleria, era costituito da un piano terra, un piano soppalco ed un primo piano, collegati da una scala interna, così come si evince anche dalla planimetria catastale (allegata alla domanda di condono) che riguardava le seguenti unità immobiliari identificate al Catasto: Foglio 495 part. 54 sub 4 (il negozio) e F. 495 part. 54 sub 41 (l'appartamento)

Data presentazione: 13/05/1975 - Data: 20/04/2024 - n. T74959 - Richiedente: PCCCST70M52H501E



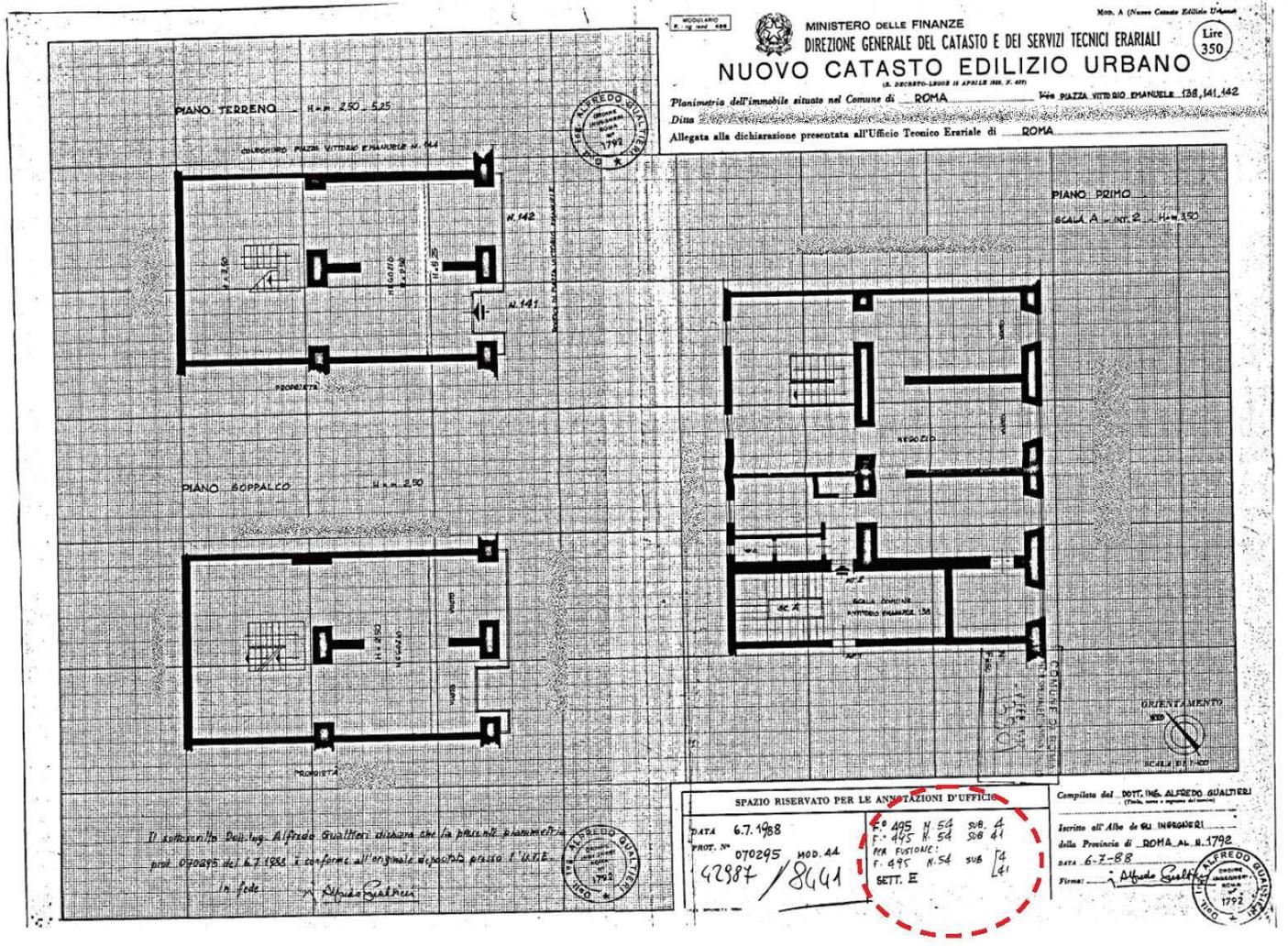
Planimetria del 1975

Data presentazione: 13/05/1975 - Data: 20/04/2024 - n. T74959 - Richiedente: PCCCST70M52H501E  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Documentazione fotografica allegata alla domanda di condono edilizio





Planimetria catastale allegata alla Concessione edilizia in sanatoria

PROPRIETA'  
LOCATARIO:

**RELAZIONE TECNICA**  
per il negozio sito in Roma, Piazza V. Emanuele II° n.141,142

Il negozio in oggetto risulta di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ per il civico 141 e del Sig. \_\_\_\_\_ per il civico 142; detto negozio é sempre stato unica unità immobiliare, come risulta anche dal mod.55 del N.C.E.U.

L'attuale locatario, \_\_\_\_\_, ai sensi della Legge n.47/85 richiede la sanatoria per il soppalco costruito nel 1950 al di sopra del negozio e con esso comunicante a mezzo scala interna.

Sia il negozio a piano terra sia il soppalco a quota ammezzato sono comunicanti, mediante scala interna, con il primo piano, anch'esso adibito a negozio, per il quale la proprietaria ha presentato domanda di sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da appartamento a negozio.

Documentazione allegata alla domanda di Concessione edilizia in sanatoria



Il sottoscritto Dott. Ing. Alfredo Gualtieri dichiara che la presente Variazione Mod. 44 prot. 070295 del 6.7.1988 è conforme all'originale depositata presso l'U.T.E.

In fede -

*Alfredo Gualtieri*

Mod. 44/N (N.C.E.U.)

MODULARIO F. - Cal. S. T. - 197

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

### NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

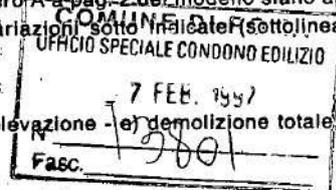
#### DENUNCIA DI VARIAZIONE

presentata a norma di legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata con D.L. 8 aprile 1948, n. 514

Comune di ROMA Provincia di ROMA  
Il sottoscritto TECNICO INCARICATO  
nella qualità di TECNICO INCARICATO  
residente in ROMA  
via CRESCENZIO 43



chiede che per la o le unità immobiliari urbane specificate al quadro A a pag. 2 del modello siano apportate nei relativi atti del N.C.E.U. le mutazioni derivanti dalle variazioni (sotto l'indicatore (sottolineare il caso o i casi che interessano), realizzate nell'anno 1950



1. variazione planimetrica per:
  - a) frazionamento - b) fusione - c) ampliamento - d) sopraelevazione - e) demolizione totale, parziale - f) diversa distribuzione degli spazi interni.
2. variazione nella qualità (v. pag. 3 e/o 4).
3. variazione della destinazione (da ABITAZIONE A/4 a NEGOZIO)
4. variazione nel reddito (rif. art. 35 D.P.R. 597/73)
5. altre variazioni (toponomastica, ecc.) AMPLIAMENTO MEDIANTE COSTRUZIONE DI SOPPALCO INTERNO AL PIANO TERRA

Documenti allegati:

- A) n. 1 planimetrie relative alle unità immobiliari urbane derivate dalle variazioni planimetriche.  
B) altri documenti:

DITTA CATASTALE (come risulta dal Mod. 55 o - se non in atti - dalla dich. Mod. 1 o 2)  
PARTITA 44722 PER 1/2 PER 1/2 USO FRUIT.  
USO FR. PARTITA 268512 SR. SEDE IN.

DITTA RISULTANTE DALL'ULTIMO ATTO (non ancora volturato e elencato alla lettera B)  
COME SOPRA

Data 6.7.1988

LA PRESENTE RICHIESTA È PRESENTATA DA

Dott. Ing. ALFREDO GUALTIERI  
VIA CRESCENZIO 43  
00193 ROMA

IN QUALITÀ DI  
TECNICO INCARICATO

*Alfredo Gualtieri*



RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

La presente denuncia è stata presentata il \_\_\_\_\_  
Numero di protocollo (Mod. 97) \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO RICEVENTE *[Signature]*

Boite d'Ufficio

Documentazione allegata alla domanda di Concessione edilizia in sanatoria

tfanic imatti csabre olleca selfia

Prot. n° 000042987  
Anno 86

COMUNE DI ROMA  
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

IL DIRIGENTE SUPERIORE



Vista la domanda presentata da SOC. DI VEROLI A.R.L.  
Codice Fiscale 00943560581 Registrata il 19/03/86  
al n° di Prot. 86/000042987 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la  
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento  
con destinazione d'uso commerciale  
sull'immobile sito in ROMA PIAZZA VITTORIO EMANUELE II

di mq 58,91  
141/142

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli;  
Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 148.000 a titolo di oblazione  
Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per L. 0 a titolo di oneri concessori  
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 142.000 a titolo di diritti di segreteria  
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316  
Viste le leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni  
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10;  
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;  
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;  
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;  
Visto l'art. 6 quater del D.l. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91  
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello  
art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 Legge 724/94 :

RILASCIA

Al Sig.  
con domicilio in

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla  
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato  
con il n° 70295 DEL 06/07/88

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :  
- commerciale mq 58,91

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo  
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,  
senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei  
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 07/02/1997

L'addetto alla consegna

ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO

Elda CAPPONI

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Ing. Riccardo Lenzi

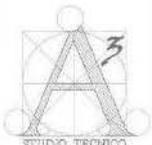
Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di  
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto copia della presente.

Concessione edilizia in sanatoria



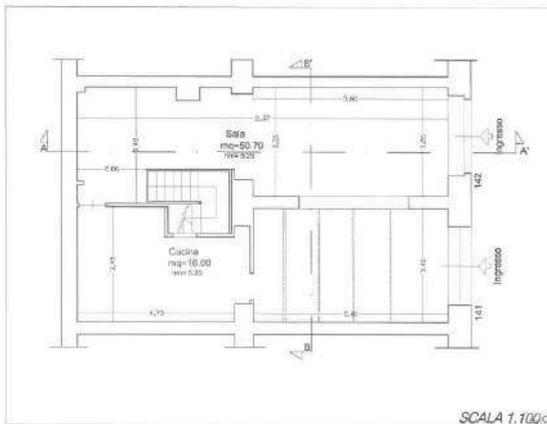
Foto storica

E' stata presentata una CILA - prot. CA/2020/197078 del 27.11.2021 dal Sig. \_\_\_\_\_ (CF: \_\_\_\_\_), in qualità di conduttore dell'immobile sito in Piazza Vittorio Emanuele II n. 141 e n. 142, piano terra, distinto al NCEU al F. 495 part. 54 sub 512-513, per una "diversa distribuzione degli spazi interni al fine di ottimizzare gli stessi con la realizzazione di un bagno",

<b>- ROMA CAPITALE -</b>			
Ing. Giordano Arcangelo		<b>- Municipio I° -</b>	
 STUDIO TECNICO	<b>Progetto:</b>		
	ELABORATO GRAFICO PER UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI PER UN IMMOBILE SITO IN ROMA Piazza Vittorio Emanuele II N. 141-142		
SERVIZI TECNICI - CATASTO COMUNE - ASL - PROGETTI PERIZIE - SICUREZZA DIREZIONE LAVORI	<b>DITTA</b>		
	Foglio 495- Particella 54- Sub 512-513		
DATA 23/11/2020	Scala: 1:100	Rev.: 0	Foglio n°1 di 1
Tavola: Unica			
<b>Il tecnico:</b> Ing. Giordano Arcangelo Aut. Roma per l'Architettura n. 100/2010 del 10/05/2010 Aut. Roma per l'Architettura n. 100/2010 del 10/05/2010 Aut. Roma per l'Architettura n. 100/2010 del 10/05/2010			
STUDIO TECNICO Via di Scotticabove 49/b Roma tel. 347.5175195 E-mail: arcangelogiordano@iscall.it			
<small>Il presente documento è di proprietà dello studio tecnico AT - 3 cartelle di legge ogni dritto è riservato -</small>			

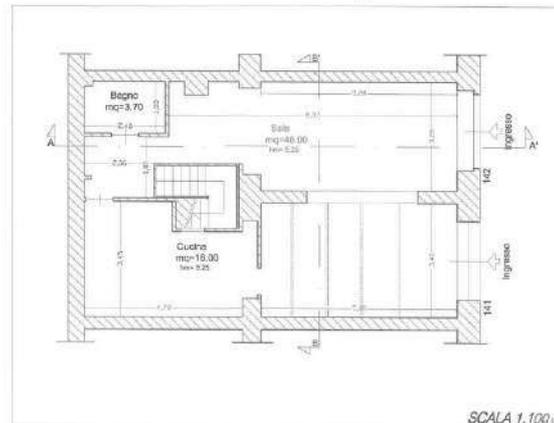


Pianta Piano Terra Ante Operam



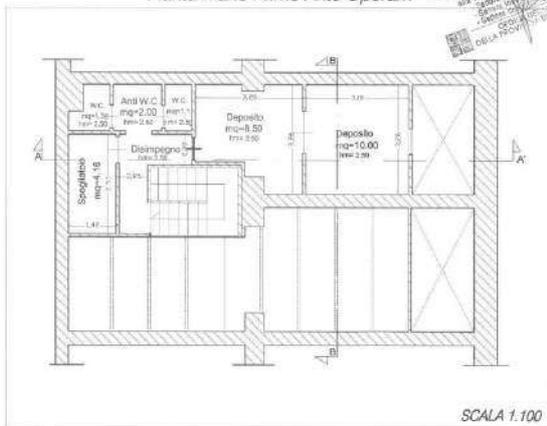
SCALA 1:100

Pianta Piano Terra Post Operam



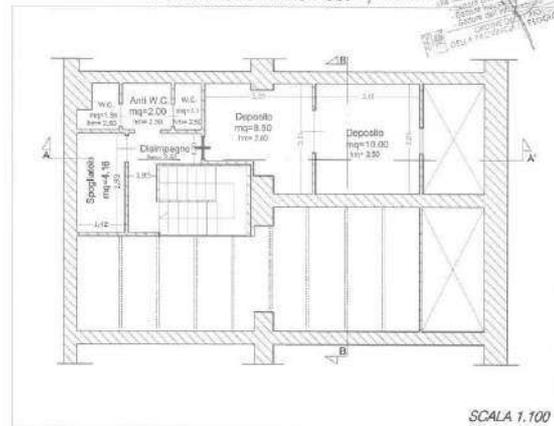
SCALA 1:100

Pianta Piano Primo Ante Operam



SCALA 1:100

Pianta Piano Primo Post Operam



SCALA 1:100

Cila prot.CA/2020/197078 del 27.11.2021

**ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI:** Analizzando la documentazione agli atti si evince che, dal 1975, i due locali posti al civico 141 e 142 hanno sempre avuto identificativi catastali separati, seppur utilizzati come un unico negozio. Si precisa che quando è stata presentata la domanda di concessione edilizia in sanatoria, allegata alla domanda vi era una planimetria catastale in cui sono individuati gli identificativi catastali in maniera separata. Pertanto ritengo che la suddivisione dei negozi, catastalmente, sia ormai consolidata. Considerata quindi l'ultima planimetria in atti, quella della CILA, per una vendita futura sarà necessario prevedere la divisione del locale oggetto di pignoramento e l'installazione di nuovi impianti autonomi, al fine di rendere il locale commerciabile. E' stato pertanto redatto il computo metrico estimativo, applicando il prezzario della Regione Lazio 2023, per stimare le spese necessarie per tutte quelle opere necessarie per rendere l'unità immobiliare autonoma. Si precisa inoltre che nel computo sono stati previsti i nuovi allacci per realizzare il bagno. L'importo stimato ammonta ad € 6.950,00 (arrotondato in eccesso considerando anche la pratica edilizia) che sarà detratto dalla valutazione del bene in esame.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Non è stata redatta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) in assenza delle dovute certificazioni

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene in esame ricade in un Condominio. Con nota del 24.05.2024, l'Amministratrice di Condominio comunicava che le rate condominiali sono circa n.4 nell'anno e ammontano ad € 210,00. Risultano insolute due rate nel 2024 di € 220,00.

I millesimi di proprietà del bene in esame sono pari a 25,9

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazza Vittorio Emanuele II n.141, piano T  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 496, Part. 54, Sub. 513, Zc. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 146.000,00

L'unità immobiliare nella sua interezza è stata valutata adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore



da attribuire al bene medesimo.

## VALUTAZIONI OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Centrale/ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)

Codice zona: B18

Microzona: 24

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Scadente	2000	2500	L	14,8	18,5	L
Negozi	Ottimo	3200	3900	L	23,8	29	L
Negozi	Normale	2500	3200	L	18,5	23,8	L

Stampa

Legenda



## ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI BENI SIMILI NELLO STESSO QUARTIERE

(siti consultati in data 01.06.2024)



12 Foto

2 Planimetrie

FotoPlan

Locale commerciale in Vendita  
Roma • Esquilino • Via Principe Umberto

€ 209.000

Si a reddito | 1 locale | 54 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | T piano



**Locale commerciale in Vendita**  
Roma • Esquilino • Via Emanuele Filiberto

€ 159.000 48 m<sup>2</sup> superficie



**Locale commerciale in Vendita**  
Roma • Esquilino • Via Ludovico Ariosto

€ 139.000 1 locale 40 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno 1 piano

Valutazioni medie arrotondate € 3.600,00/mq

\*\*\*

Considerando che il locale oggetto di stima si trova in uno stato manutentivo sufficiente ma comunque in una posizione strategica e presenta la possibilità di realizzare il soppalco attualmente rimosso (autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria n. 19217 del 07.02.1997), si prenderà come riferimento il valore € 3.600,00/mq



Partendo dal valore di stima del LOTTO pari ad € 169.200,00, tale importo sarà decurtato degli importi necessari per sanare gli abusi riscontrati (Euro 6.950,00 circa) e del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., arrivando ad un importo arrotondato di € 146.000,00

**LOTTO UNICO (locale negozio) : € 146.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Piazza Vittorio Emanuele II n.141, piano T	47,00 mq	3.600,00 €/mq	€ 169.200,00	100,00%	€ 169.200,00
				Valore di stima:	€ 169.200,00
					€ 146.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che il locale oggetto di stima attualmente è unito con il locale adiacente, formando un locale unico. Sono infatti in comunione gli impianti e le utenze (idriche ed elettriche)

\*\*\*

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 15/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pacchiarotti Cristiana

### ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di divisione del Notaio Arnaldo Spicacci Rep.10985 del 21.05.1975
2. Documento abitabilità
3. Concessione edilizia in sanatoria
4. Estratto di mappa
5. Documenti ed elaborati grafici Archivio Capitolino
6. Fascicolo CILA prot. CA/2020/197078 del 27.11.2020
7. Fascicolo Condono edilizio
8. Nota Agenzia delle Entrate\_Contratti di locazione
9. Regolamento di Condominio
10. Tabella millesimale di proprietà



11. Planimetria catastale del 1975
12. Ultima Planimetria catastale in atti
13. Visura storica catastale
14. Visure in Conservatoria – Schaerf Laura
15. Visure in Conservatoria - unità immobiliare
16. Visura in Conservatoria
17. Quotazione immobiliari
18. Inquadramento urbanistico (Google maps, Ortofoto, Web gis, PRG, PTPR)
19. Documentazione fotografica
20. Computo metrico estimativo
21. Ricevuta di avvenuta consegna alle parti della Relazione Tecnica



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Piazza Vittorio Emanuele II n.141, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 496, Part. 54, Sub. 513, Zc. 2, Categoria C/1	<b>Superficie</b>	47,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in esame si trova in discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale, ad uso negozio, posto al piano terra, sotto i portici di Piazza Vittorio Emanuele II, ubicato nel quartiere Esquilino. E' costituito da due ambienti: un primo spazio in cui vi è l'ingresso indipendente, su Piazza Vittorio Emanuele n. 141, e un secondo ambiente, nel retro, in cui è presente la cucina. Si precisa che attualmente il locale ad uso negozio, oggetto di pignoramento, è unito ad un locale adiacente, corrispondente al civico n. 142.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

