
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare 1093/2020 del R.G.E.I., G.E. Dott. Romolo Ciufolini

promossa da

CREDITO FONDIARIO S.P.A.

Codice fiscale: 00395320583

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	12
Provenienza.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia.....	20
Stima / Formazione lotti	23
Lotti	24
Lotto N.1	24
Lotto N.2.....	25
Lotto N.3.....	27
Lotto N.4.....	28
Lotto N.5.....	29
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 1093/2020 del R.G.E.I.	33
Lotto N. 1	33
Lotto N. 2	33
Lotto N. 3.....	34
Lotto N. 4.....	34
Lotto N. 5.....	34



INCARICO

In data 16/08/2021, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail ing.filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento telematico presso il Tribunale Ordinario Civile di Roma.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 50 - piano: T-S1-S2 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 49 - piano: T-S1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 3** - Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 4** - Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 5** - Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

DESCRIZIONE

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 50 - piano: T-S1-S2 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

L'immobile all'attualità, secondo quanto rappresentato catastalmente e secondo quanto riscontrato in sede di accesso, si sviluppa su tre livelli collegati tra loro a mezzo di rampe di scale interne; al piano terreno è composto da un locale vendita, retronegozio ed un servizio igienico, al piano primo sottostrada da due locali, un disimpegno e numero due servizi igienici, al piano secondo sottostrada da un unico locale; l'immobile risulta essere comunicante, mediante varco dotato di porta di metallo verniciato, con il bene numero 2.

- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 49 - piano: T-S1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

L'immobile all'attualità, secondo quanto rappresentato catastalmente e secondo quanto riscontrato in sede di accesso, si sviluppa su due livelli collegati tra loro a mezzo di scale interne; al piano terreno è composto da un locale vendita e da un retronegozio, al piano primo sottostrada da numero tre locali, da un disimpegno e da un servizio igienico; l'immobile risulta essere comunicante, mediante varco dotato di porta di metallo verniciato, con il bene numero 1.

- **Bene n. 3** - Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)



L'immobile, secondo quanto è stato possibile riscontrare in sede di accesso, è posto al piano primo sottostrada dell'edificio di riferimento ed è composto da un unico locale; si specifica come in sede di sopralluogo, per motivi di sicurezza, non si sia potuto eseguire accesso all'interno del bene e si è potuto visionare lo stesso unicamente dall'ingresso al medesimo (cfr. elaborato planimetrico e documentazione fotografica in allegato).

- **Bene n. 4** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

L'immobile, secondo quanto è stato possibile riscontrare in sede di accesso, è posto al piano terreno dell'edificio di riferimento ed è composto da numero tre locali non comunicanti tra loro; si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere al locale confinante con la particella 35 del foglio 478 (cfr. elaborato planimetrico e documentazione fotografica in allegato).

- **Bene n. 5** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

L'immobile, secondo quanto riscontrato in sede di accesso, è posto al piano quinto e sesto dell'edificio di riferimento ed è composto da numero tre locali ed un terrazzo ubicati al piano quinto oltre ad una porzione di immobile ubicata al piano sesto; si precisa che in sede di sopralluogo per accesso non è stato possibile visionare la porzione di immobile posta al piano sesto, per motivi di sicurezza nonché di assenza di scala di accesso (cfr. elaborato planimetrico e documentazione fotografica in allegato).

I manufatti si trovano nel Rione III "Colonna" sito nel centro storico della città, ricompreso all'interno del territorio del Municipio 1; il Rione III "Colonna" è confinante a nord-ovest Rione IV "Campo Marzio", a nord-est col Rione XVI "Ludovisi", a sud col Rione II "Trevi" e col Rione IX "Pigna", ad ovest col Rione VIII "Sant'Eustachio" e col Rione IV "Campo Marzio".

La zona di appartenenza, certamente centrale, può definirsi servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici: è raggiungibile dalle stazioni della metropolitana Linea A di "Spagna" e "Flaminio".

TITOLARITÀ

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 50 - piano: T-S1-S2 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 2** – Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 49 - piano: T-S1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 3** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 4** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 5** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Gli immobili risultano essere di proprietà di:

***** (proprietà per 1/1)

Codice fiscale: *****



CONFINI

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 50 - piano: T-S1-S2 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

I confini del locale commerciale sono: il locale commerciale posto al civico 49 della Via di Campo Marzio, il locale commerciale posto al civico 51 della Via di Campo Marzio, il distacco verso la Via di Campo Marzio, salvo altri.

- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 49 - piano: T-S1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

I confini del locale commerciale sono: il locale commerciale posto al civico 50 della Via di Campo Marzio, il locale commerciale posto al civico 48 della Via di Campo Marzio, il distacco verso la Via di Campo Marzio, salvo altri.

- **Bene n. 3** - Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

I confini dell'unità collabente sono: l'immobile di cui al foglio 478 particella 37 sub 502, parti comuni dell'edificio, il vano scale, salvo altri.

- **Bene n. 4** - Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

I confini della unità collabente sono: l'immobile di cui al foglio 478 particella 37 sub 502, la chiostrina condominiale, il vano scale della scala B, salvo altri.

- **Bene n. 5** - Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

I confini della unità collabente sono: l'immobile di cui al foglio 478 particella 38, l'immobile di cui al foglio 478 particella 35, il distacco verso Via di Campo Marzio, salvo altri.

CONSISTENZA

In ordine alla consistenza si è proceduto, sulla base dei riscontri tecnici ottenuti in sede di accesso, alla individuazione, ove del caso, della consistenza secondo la configurazione dei beni come da planimetria catastale ed anche della consistenza secondo configurazione dei beni come autorizzata da titolo edilizio (cfr planimetrie d'impianto allegate e paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 50 - piano: T-S1-S2 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Consistenza secondo configurazione da planimetria catastale

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 135 mq.

La superficie commerciale di 135 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- vani principali e retronegozio (coefficiente pari a 1) = 85,00 mq
- sottonegozio (coefficiente pari a 0,50) = 50,00 mq



Consistenza secondo configurazione autorizzata da planimetrie catastali d'impianto

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 106 mq.

La superficie commerciale di 106 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- vani principali e retronegozio (coefficiente pari a 1) = 85,00 mq
- locali di sgombro (non comunicanti con vani principali - coefficiente pari a 0,25) = 21,00 mq
- **Bene n. 2** – Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 49 - piano: T-S1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Consistenza secondo configurazione da planimetria catastale

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 113 mq.

La superficie commerciale di 113 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- vani principali e retronegozio (coefficiente pari a 1) = 59,00 mq
- sottonegozio (coefficiente pari a 0,50) = 54,00 mq

Consistenza secondo configurazione autorizzata da planimetrie catastali d'impianto

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 91 mq.

La superficie commerciale di 91 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- vani principali e retronegozio (coefficiente pari a 1) = 59,00 mq
- sottonegozio (coefficiente pari a 0,50) = 27,00 mq
- locali di sgombro (non comunicanti con vani principali - coefficiente pari a 0,25) = 5,00 mq
- **Bene n. 3** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Come descritto in precedenza non è stato possibile accedere all'immobile, dunque, naturalmente in ordine alla consistenza è unicamente possibile riferirsi a quanto desumibile dalla documentazione catastale e contemplare la superficie commerciale di massima pari a circa, in cifra tonda, 34 mq.

- **Bene n. 4** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Come descritto in precedenza non è stato possibile accedere ad uno dei locali costituenti l'immobile, dunque, naturalmente in ordine alla consistenza è unicamente possibile riferirsi a quanto desumibile dalla documentazione catastale ed al rilievo eseguibile in sede di sopralluogo e contemplare la superficie commerciale di massima pari a circa, in cifra tonda, 53 mq.

- **Bene n. 5** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 140 mq.



La superficie commerciale di 140 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- vani principali (coefficiente pari a 1) = 121,00 mq
- terrazzo (coefficiente pari a 0,30) = 19,00 mq

DATI CATASTALI

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 50 - piano: T-S1-S2 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Indirizzo catastale: Via di Campo Marzio civico 50 - piano: T-S1-S2

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	478	37	502	1	C/1	12	76 mq	Totale: 112 mq	€ 12.874,24	T-S1-S2

Catastralmente intestato a:

Codice fiscale: *****

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi. Si precisa, tuttavia, che l'immobile risulta catastalmente intestato a persona diversa dall'esecutato.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 giugno 2011 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile sono state riscontrate delle difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato planimetria rappresentativa dei luoghi, ad uso esclusivo di estimo immobiliare nell'ambito della presente perizia, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia medesima.

Anche con precipuo riferimento a quanto formulato nel paragrafo destinato alla regolarità edilizia, il bene dovrà essere oggetto di aggiornamento del censimento catastale, ivi comprese le planimetrie catastali.

Dei costi di aggiornamento del censimento catastale, reputabili essere pari a circa € 1.000,00, si è tenuto conto nell'ambito della stima del valore commerciale dell'unità immobiliare.

- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 49 - piano: T-S1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Indirizzo catastale: Via di Campo Marzio civico 49 - piano: T-S1



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	478	37	503	1	C/1	13	60 mq	Totale: 102 mq	€ 11.821,70	T-S1

Catastalmente intestato a:

Codice fiscale: *****

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi. Si precisa, tuttavia, che l'immobile risulta catastalmente intestato a persona diversa dall'esecutato.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 13 giugno 2011 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile sono state riscontrate delle difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato planimetria rappresentativa dei luoghi, ad uso esclusivo di estimo immobiliare nell'ambito della presente perizia, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia medesima.

Anche con precipuo riferimento a quanto formulato nel paragrafo destinato alla regolarità edilizia, il bene dovrà essere oggetto di aggiornamento del censimento catastale, ivi compresa la planimetria catastale.

Dei costi di aggiornamento del censimento catastale, reputabili essere pari a circa € 700,00, si è tenuto conto nell'ambito della stima del valore commerciale dell'unità immobiliare.

- **Bene n. 3** - Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Indirizzo catastale: Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	478	37	508		Unità collabenti					S1

Catastalmente intestato a:



Codice fiscale: *****

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi. Si precisa, tuttavia, che l'immobile risulta catastalmente intestato a persona diversa dall'esecutato.

Si tratta di unità collabente e, dunque, non è rappresentata in catasto con planimetria.

Dei costi di aggiornamento del censimento catastale, reputabili pari circa € 250,00, si è tenuto conto nell'ambito della stima del valore commerciale dell'unità immobiliare.

- **Bene n. 4** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Indirizzo catastale: Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	478	37	509		Unità collabenti					T

Catastalmente intestato a:

Codice fiscale: *****

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi. Si precisa, tuttavia, che l'immobile risulta catastalmente intestato a persona diversa dall'esecutato.

Si tratta di unità collabente e, dunque, non è rappresentata in catasto con planimetria.

Dei costi di aggiornamento del censimento catastale, reputabili pari circa € 250,00, si è tenuto conto nell'ambito della stima del valore commerciale dell'unità immobiliare.

- **Bene n. 5** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Indirizzo catastale: Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	478	37	510		Unità collabenti					5-6

Catastalmente intestato a:

Codice fiscale: *****

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi. Si precisa, tuttavia, che l'immobile risulta catastralmente intestato a persona diversa dall'esecutato.

Si tratta di unità collabente e, dunque, non è rappresentata in catasto con planimetria.

Dei costi di aggiornamento del censimento catastale, reputabili pari circa € 250,00, si è tenuto conto nell'ambito della stima del valore commerciale dell'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 50 - piano: T-S1-S2 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

L'edificio di riferimento ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato e consta di numero sette livelli in elevazione.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- serramenti d'ingresso – metallo e vetri;
- pavimentazione – parquet con zoccolature ove presenti ovvero piastrelle ceramiche;
- pavimentazione servizi igienici – piastrelle ceramiche;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato ovvero tappezzeria da parati ovvero piastrelle ceramiche;
- soffitti – intonaco tinteggiato ovvero controsoffitto rifinito ad intonaco tinteggiato ovvero con travatura lignea a vista;

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto di riscaldamento – autonomo;
- impianto raffrescamento – autonomo;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo;



- impianto idrico – allacciato rete idrica.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “abitabile - da ristrutturare”.

- **Bene n. 2** – Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 49 - piano: T-S1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

L'edificio di riferimento ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato e consta di numero sette livelli in elevazione.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- portoncino d'ingresso – metallo e vetri;
- pavimentazione – calcestruzzo verniciato ovvero piastrelle ceramiche;
- pavimentazione servizi igienici – piastrelle ceramiche;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato ovvero carta da parati ovvero piastrelle ceramiche;
- soffitti – intonaco tinteggiato ovvero controsoffitto rifinito ad intonaco tinteggiato;

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto di riscaldamento – autonomo;
- impianto raffrescamento – autonomo;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo;
- impianto idrico – allacciato rete idrica.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “abitabile - da ristrutturare”.

- **Bene n. 3** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

L'edificio di riferimento ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato e consta di numero sette livelli in elevazione.

Si tratta di unità collabente e, dunque, si può definire completamente “da ristrutturare”.

- **Bene n. 4** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

L'edificio di riferimento ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato e consta di numero sette livelli in elevazione.

Si tratta di unità collabente e, dunque, si può definire completamente “da ristrutturare”.

- **Bene n. 5** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)



L'edificio di riferimento ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato e consta di numero sette livelli in elevazione.

Si tratta di unità collabente e, dunque, si può definire completamente "da ristrutturare".

STATO DI OCCUPAZIONE

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 50 - piano: T-S1-S2 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato essere concesso in locazione; il conduttore risulta essere ***** ***** , in forza del contratto di locazione ad uso commerciale, datato 4 giugno 2020, recante data di registrazione del 22 luglio 2020 (allegato).

Tale contratto di locazione ha durata di anni 6, con decorrenza dal 1 luglio 2020 e scadenza al 31 giugno 2026, con tacito rinnovo alla prima scadenza.

Per quanto attiene allo stato di occupazione si allega la nota del Custode Giudiziario del 30 novembre 2021, nota da intendersi parte integrante e sostanziale della presente perizia.

Inoltre, per quel che attiene al bene in parola, si riporta il testo di una nota inviata dal Custode Giudiziario al sottoscritto con specifica richiesta di inserirne il contenuto nella perizia:

"Su tale unità immobiliare è stato esibito un contratto di locazione ad uso commerciale anteriore al pignoramento tra la signora _____ e il signor _____ , registrato in data 22/07/2020 al n. 7056 Serie 3T presso la Direzione Provinciale di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 2 Aurelio, e quindi opponibile alla procedura fino alla sua naturale scadenza del 1/07/2032. Il canone annuo convenuto per tale locazione è di € 30.000,00 pari a € 2.500,00 mensili, il tutto senza divieto di cessione e di sublocazione.

È stata altresì esibita una scrittura privata del 27/10/2020, registrata in data 26/11/2022, con la quale le parti concordavano una riduzione contrattuale del canone a € 1.500,00 mensili, a far data dal 1/10/2020 per la contingenza pandemica.

Viene altresì esibito un contratto di sublocazione ad uso commerciale tra il signor _____ e la società _____ registrato in data 27/07/2020 al n. 7324 Serie 3T presso la Direzione Provinciale di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 2 Aurelio. Tale sublocazione, con decorrenza dal 1/07/2020 e scadenza al 1/07/2032, è stata convenuta al canone di € 7.500,00 mensili per i primi 30 mesi e, per i successivi mesi fino alla scadenza naturale, in € 10.000,00 mensili.

Da ultimo, esiste un contratto di locazione ad uso commerciale a data futura tra il defunto _____ e il signor _____ registrato in data 4/10/2019 al n. 12428 Serie 3T presso la Direzione Provinciale di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 2 Aurelio, con decorrenza dal 2/08/2028 e durata di 12 anni al canone mensile di € 1.200,00 (€ 14.400,00 annui) per i primi quattro anni e di € 1.250,00 per gli anni successivi, il tutto senza divieto di cessione e di sublocazione".

Dunque, a seguito del confronto con il Custode Giudiziario e delle relazioni del medesimo, in merito allo stato di occupazione del bene è possibile precisare quanto segue: su tale unità immobiliare è stato esibito un contratto di locazione ad uso commerciale anteriore al pignoramento tra l'attuale proprietà e un conduttore, registrato in data 22/07/2020 al n. 7056 Serie 3T presso la Direzione Provinciale di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 2 Aurelio, e quindi opponibile alla procedura fino alla sua naturale scadenza del 1/07/2032. Il canone annuo convenuto per tale locazione è di € 30.000,00, pari a € 2.500,00 mensili, il tutto senza divieto di cessione e di sublocazione. È stata altresì esibita una scrittura privata del 27/10/2020, registrata in data 26/11/2022, con la quale le parti concordavano una riduzione contrattuale del canone a € 1.500,00 mensili, a far data dal 1/10/2020 per la contingenza



pandemica. Tale canone (cfr paragrafo dedicato alla stima) deve ritenersi vile atteso che, i valori di riferimento della zona, indicano un valore locativo mensile di € 4.500,00. Per completezza si precisa che è stato altresì esibito un contratto di sublocazione ad uso commerciale tra il conduttore e una società terza registrato in data 27/07/2020 al n. 7324 Serie 3T presso la Direzione Provinciale di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 2 Aurelio. Tale sublocazione, con decorrenza dal 1/07/2020 e scadenza al 1/07/2032, è stata convenuta al canone di € 7.500,00 mensili per i primi 30 mesi e, per i successivi mesi fino alla scadenza naturale, in € 10.000,00 mensili, ciò che avvalorà, per comparazione, la viltà del canone di locazione originario. In ultimo, anche se non in senso cronologico, si precisa che esiste un contratto di locazione ad uso commerciale a data futura tra il defunto dante causa dell'attuale proprietaria e il medesimo conduttore di cui al primo contratto (registrato in data 22/07/2020 al n. 7056 Serie 3T) registrato in data 4/10/2019 al n. al n. 12428 Serie 3T presso la Direzione Provinciale di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 2 Aurelio, con decorrenza dal 2/08/2028 e durata di 12 anni al canone mensile di € 1.200,00 (€ 14.400 annui) per i primi quattro anni e di € 1.250,00 per gli anni successivi, il tutto senza divieto di cessione e di sublocazione (con parziale sovrapposizione temporale per il periodo 2028-2032). Anche per tale contratto il canone è da ritenersi vile. Sulla scorta della valutazione della viltà del canone il G.E, con provvedimento del 14/11/2022, ha autorizzato l'emissione dell'ordine di liberazione in applicazione della sentenza n. 9877 del 28/03/2022.

- **Bene n. 2** – Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 49 - piano: T-S1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato essere concesso in locazione; il conduttore risulta essere *****
***, in forza del contratto di locazione ad uso commerciale, datato 7 luglio 2011, recante data di registrazione del 20 luglio 2011 (allegato).

Tale contratto di locazione ha durata di anni 6, con decorrenza dal 1 agosto 2011 e scadenza al 31 luglio 2017, con rinnovo *“per un eguale periodo se non disdetto da una delle parti dodici mesi prima della scadenza”*.

Per quanto attiene allo stato di occupazione si allega la nota del Custode Giudiziario del 30 novembre 2021, nota da intendersi parte integrante e sostanziale della presente perizia.

Dunque, a seguito del confronto con il Custode Giudiziario e delle relazioni del medesimo, in merito allo stato di occupazione del bene è possibile precisare quanto segue: per tale unità immobiliare è stato esibito un primo contratto di locazione ad uso commerciale, anteriore al pignoramento, tra la vecchia proprietà e una società conduttrice, registrato in data 20/07/2011 al n. 15144 Serie 3 presso la Direzione Provinciale di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 2, e quindi opponibile alla procedura fino alla sua naturale scadenza del 31/07/2023. In tale contratto è subentrata *iure successionis* l'attuale esecutata la quale, con scrittura privata registrata in data 30/07/2020 al n. 5526 Serie 3 presso la Direzione Provinciale di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 2 Aurelio, ha ridotto il canone di locazione (per la contingenza economica determinata dalla pandemia) dagli originari € 7.000,00 (come rivalutati per legge) a € 5.500,00 mensili per il periodo decorrente dal 1/04/2020 al 30/06/2020 e a € 2.000,00 mensili dal 1/07/2020 al 1/01/2023. Al contempo, con scrittura privata di cessione del credito, in data 7/02/2020 notificata al conduttore ceduto a mezzo PEC in data certa del 2/06/2020, l'attuale esecutata aveva ceduto *pro solvendo*, ad un soggetto terzo, a compensazione di un maggior credito, i canoni nascenti dalla locazione sopra descritta (per i canoni decorrenti dalla data del 1/05/2020 alla scadenza naturale del contratto del 31/07/2023). La cessione dei fitti è regolata dagli artt. 2812 e 2918 c.c. e 2924 c.c.. Ai sensi dell'art. 2918 c.c. *“Le cessioni e le liberazioni di pignoni e di fitti non ancora scaduti per un periodo eccedente i tre anni non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante, e dei creditori che intervengono nell'esecuzione, se non trascritti anteriormente al pignoramento. Le cessioni e le liberazioni di fitti per un tempo inferiore ai tre anni e le cessioni e le liberazioni superiori ai tre anni non trascritte, non hanno effetto, se non hanno data certa anteriore al pignoramento e, in ogni caso non oltre la data di un anno dalla data del pignoramento.”* Nel caso in



esame risulta sussistere cessione di fitti per un periodo superiore ai tre anni (39 mesi), non trascritta, avente data certa. Detto contratto è stato quindi ritenuto opponibile alla procedura solo fino alla data del 9/12/2021 (un anno dalla data di notifica e trascrizione del pignoramento). Dal mese di gennaio 2022 al 31/07/2023 la società conduttrice avrebbe dovuto corrispondere i canoni di affitto, pari ad € 2.000,00 fino al 1/01/2023, e pari ad € 7.000,00 dal 1/01/2023 al 31/07/2023, alla "procedura". Si precisa che il canone di locazione del bene è stato stimato in € 3.800,00 mensili (cfr paragrafo dedicato alla stima) e che, causa morosità del conduttore, il G.E. con provvedimento del 14/11/2022 ha disposto l'instaurazione di una procedura di sfratto per morosità.

- **Bene n. 3** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 4** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 5** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, gli immobili, alla data di esso sopralluogo, sono risultati essere concessi in locazione; il conduttore risulta essere *****
*****, in forza del contratto di locazione ad uso commerciale, datato 30 dicembre 2019, recante data di registrazione del 22 luglio 2020 (allegato).

Tale contratto di locazione ha durata di anni 6, con decorrenza dal 1 giugno 2020 e scadenza al 31 maggio 2026, con tacito rinnovo alla prima scadenza; il contratto in parola all'articolo 2 comma 3 indica che *"la locatrice rinuncia espressamente alla facoltà di dare disdetta per le prime due scadenze anche qualora sussistano uno o più delle condizioni di cui all'art.29 della Legge n. 392/1978"*. Si precisa che il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Roma Ufficio Territoriale di DPRM1 UT Roma 2 – A, Ufficio TJP, serie 3T, numero 7057 del 22/07/2020 con decorrenza 01/06/2020 e scadenza 31/05/2025.

Per quanto attiene allo stato di occupazione si allega la nota del Custode Giudiziario del 30 novembre 2021, nota da intendersi parte integrante e sostanziale della presente perizia.

PROVENIENZA

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 50 - piano: T-S1-S2 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 2** – Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 49 - piano: T-S1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 3** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 4** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 5** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Alessandro Taddei, Notaio in Cerveteri) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:



Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Alessandro Taddei, Notaio in Cerveteri) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Iscrizioni

Per quanto concerne i beni numero 1, 2, 3, 4 e 5 risultano le seguenti iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Roma 1 il 26/06/2020

Reg. gen. 61156 - Reg. part. 11182

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo Totale: € 3.353.526,01

A favore di

- RIVIERA NPL S.R.L. (CONEGLIANO – TV)

Codice fiscale: 04972800264

Contro

- *****

Codice fiscale: *****

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione dell' Agenzia delle Entrate derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo**

Iscritta a Roma 1 il 14/06/2018

Reg. gen. 69269 - Reg. part. 12417

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo Totale: € 77.281,26

A favore di

- AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (RM)

Codice fiscale: 13756881002

Contro

- *****

Codice fiscale: *****

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Roma 1 il 23/02/2018

Reg. gen. 21679 - Reg. part. 3304

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo Totale: € 100.000,00

A favore di

- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (SI)

Codice fiscale: 00884060526

Contro

- !*****

Codice fiscale: *****

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Roma 1 il 23/02/2018

Reg. gen. 21678 - Reg. part. 3303

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo Totale: € 100.000,00

A favore di



- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (SI)
Codice fiscale: 00884060526

Contro

- *****

Codice fiscale: *****

• **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Roma 1 il 23/02/2018

Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3302

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo Totale: € 100.000,00

A favore di

- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (SI)

Codice fiscale: 00884060526

Contro

- *****

Codice fiscale: *****

• **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Roma 1 il 08/11/2016

Reg. gen. 124136 - Reg. part. 21907

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo Totale: € 587.000,00

A favore di

- BANCO POPOLARE SOC. COOP (VR)

Codice fiscale: 03700430238

Contro

- *****

Codice fiscale: *****

• **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Roma 1 il 31/03/2016

Reg. gen. 33681 - Reg. part. 5487

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo Totale: € 365.000,00

A favore di

- BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. (BG)

Codice fiscale: 03034840169

Contro

- *****

Codice fiscale: *****

• **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Roma 1 il 29/07/2015

Reg. gen. 78930 - Reg. part. 13232

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo Totale: € 1.270.000,00

A favore di

- UNICREDIT SPA (RM)

Codice fiscale: 00348170101

Contro

- *****



Codice fiscale: BRN GPP 38P12 H501 B

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Roma 1 il 29/07/2015

Reg. gen. 78929 - Reg. part. 13231

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo Totale: € 1.843.724,48

A favore di

- UNICREDIT SPA (RM)

Codice fiscale: 00348170101

Contro

- *****

Codice fiscale: *****

Per quanto concerne i beni numeri 1, 2 e 5 risulta la seguente iscrizione:

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta a Roma 1 il 14/08/2014

Reg. gen. 93201 - Reg. part. 12905

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo Totale: € 3.000.000,00

A favore di

- BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOC. COOP. PER AZIONI (VI)

Codice fiscale: 00204010243

Contro

- ***** (debitore ipotecario in regime di separazione dei beni)

Codice fiscale: *****

- ***** (debitore non datore di ipoteca)

Codice fiscale: *****

- ***** (debitore non datore di ipoteca)

Codice fiscale: *****

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Alessandro Taddei, Notaio in Cerveteri) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Trascrizioni

Per quanto concerne l'edificio sito in Via di Campo Marzio 48÷50 risulta trascritto, al numero 13281 del 12 maggio 1952, il dispositivo di tutela come "*Casa con tutte le sue decorazioni esterne ed interne*", che riveste interesse culturale con DM del 16/11/1951 (ex lege 1089/1939, ora art. 10 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42).

Per quanto concerne i beni numero 1 e 2 risultano le seguenti trascrizioni:

- **Atto amministrativo del 31/03/2005 - costituzione vincoli legali**

Trascritto a Roma 1 il 06/09/2005

Reg. gen. 121176 - Reg. part. 72478

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di



- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA DI ROMA (RM)
Codice fiscale: 80199570583

Contro

- *****

Codice fiscale: *****

In allegato sotto il numero 22 nota del Ministero della Cultura, Soprintendenza Speciale Archeologica – Belle Arti e Paesaggio di Roma, il Provvedimento di Tutela diretta DM 31 marzo 2005 e Provvedimento di Tutela 16 novembre 1951.

- **Atto tra vivi – cessione di fitti**

Trascritto a Roma 1 il 14/08/2014

Reg. gen. 93205 - Reg. part. 64018

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOC. COOP. PER AZIONI (VI)

Codice fiscale: 00204010243

Contro

- *****

Codice fiscale: *****

Per quanto concerne i beni numero 1, 2, 3, 4 e 5 risulta la seguente trascrizione:

- **Atto giudiziario del 30/10/2020 – esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 09/12/2020

Reg. gen. 128358 - Reg. part. 87479

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- RIVIERA NPL S.R.L. (TV)

Codice fiscale: 04972800264

Contro

- *****

Codice fiscale: *****

NORMATIVA URBANISTICA

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 50 - piano: T-S1-S2 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 2** – Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 49 - piano: T-S1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 3** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 4** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)



- **Bene n. 5** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

La visura, mediante il sistema territoriale informatico di Roma Capitale – NIC, al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, in buona sostanza, ha individuato il compendio, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, come segue:

- Sistemi e regole - Sistema insediativo - Città Storica – Tessuti di origine medievale – T1 (artt. 24, 25 e 26).
- Carta per la qualità – Elementi degli spazi aperti – Strade e viali, con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala urbana.

L'edificio si trova all'interno della Città Storica di Roma dichiarata dall'Unesco patrimonio dell'umanità la cui tutela è attualmente gestita attraverso il protocollo d'intesa, stipulato in data 8 settembre 2009, tra Comune di Roma e Ministero per i Beni e le Attività Culturali (SBAP).

L'attuale destinazione delle unità immobiliari risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

In considerazione delle indagini eseguite ed in riscontro alla allegata nota ricevuta dal Ministero della cultura, Soprintendenza Speciale Archeologica – Belle Arti e Paesaggio di Roma, per il compendio immobiliare in esame risulta quanto segue (cfr allegato numero 22):

“sulla scorta di quanto conservato presso l'Archivio dell'Ufficio Vincoli Architettonici e dell'Ufficio Vincoli Archeologici, si certifica che:

a. l'immobile individuato nel dispositivo di tutela come “Casa con tutte le sue decorazioni esterne ed interne”, sito in Via del Campo Marzio, 49-50 segnato al Vecchio Catasto al Rione III, mappale n. 4 riveste interesse culturale con DM del 16/11/1956 (ndr si tratta di anno 1951) (ex lege 1089/1939, ora art. 10 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42);

b. l'immobile distinto al Catasto al Foglio 478, particella 37, sub. 9 e 10, relativamente al piano cantinato, è stato dichiarato di interesse archeologico particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. a) del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, con provvedimento di tutela diretta D.M. del 31/03/2005 per la presenza di una pavimentazione iscritta con lettere monumentali bronzee riferibile all'Horologium Augusti in Campo Marzio. Detti “resti archeologici pertinenti all'Horologium Augusti”, ubicati nell'ambito dell'immobile in oggetto, appartenenti allo Stato ai sensi degli artt. 10, 53 e 91 del D.Lgs. 42/2004, sono stati inoltre riconosciuti di interesse particolarmente importante con D.M. 20/09/2005 ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e a norma dell'art. 822 del Codice Civile.”

REGOLARITÀ EDILIZIA

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 50 - piano: T-S1-S2 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 2** – Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 49 - piano: T-S1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 3** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- **Bene n. 4** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)



- **Bene n. 5** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Le ricerche eseguite dallo scrivente presso gli uffici tecnico amministrativi competenti di Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione Degli Strumenti Urbanistici – Ufficio Certificazioni, non hanno consentito, all’attualità di rintracciare alcun titolo edilizio abilitativo pertinente all’edificio di riferimento.

Le ricerche eseguite dallo scrivente presso gli uffici tecnico amministrativi competenti del Municipio 1° di riferimento, Direzione Tecnica – Servizio Edilizia Privata, non hanno consentito, all’attualità di rintracciare alcun titolo edilizio abilitativo pertinente agli immobili oggetto di pignoramento.

Le ricerche eseguite dallo scrivente presso gli uffici tecnico amministrativi competenti di Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione Degli Strumenti Urbanistici – Ufficio Speciale Condoni Edilizio, hanno consentito di rintracciare le istanze di condono a protocollo 0/572386 sot. 0 e a protocollo 0/576648 sot. 0, pertinenti al cosiddetto “terzo condono edilizio” Decreto Legge 269/2003, rispettivamente afferenti ai beni numero 1 e numero 4; la documentazione pertinente alle suddette pratiche non consente certamente alcuna valutazione in ordine alla regolarità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento ed inoltre, considerate le caratteristiche degli immobili, con particolare riferimento anche alla sussistenza dei vincoli summenzionati, certamente non è possibile prevedere il perfezionamento delle richieste di sanatoria.

L’edificio di riferimento, sulla scorta delle informazioni assunte, risulta essere stato edificato in epoca antecedente al 1870 (fonte “Geoportale cartografico della Città metropolitana di Roma Capitale”, “Archivio Capitolino – Biblioteca Romana”), al 18 agosto 1934 e, dunque, anche al 1 settembre 1967.

Le ricerche eseguite presso l’Archivio Storico Capitolino di Roma Capitale non hanno consentito di rintracciare alcuna documentazione d’interesse al fine di dimostrare in modo netto ed univoco la regolarità edilizia dei beni oggetto di pignoramento; si allega la documentazione rintracciata per quanto d’interesse.

Le ricerche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate, Territorio – Servizi Catastali, hanno consentito di rintracciare le cosiddette planimetrie catastali d’impianto, allegate sotto il numero 23; esse planimetrie afferiscono all’edificio all’epoca di preparazione delle medesime e la ricostruzione planimetrica nel caso di specie, come anche manifestato dall’ufficio competente di cui sopra, è particolarmente complessa in ragione sia delle caratteristiche dei luoghi sia della “qualità” delle planimetrie d’impianto stesse; in effetti, in generale le planimetrie d’impianto sono state preparate, negli anni dal 1939 al 1941, con il supporto di strumenti piuttosto limitati rispetto a quanto disponibile all’attualità, ed in modo, in taluni casi, speditivo e con risultati approssimativi giacché si trattava del primo censimento teso a riguardare e riscontrare l’intero patrimonio immobiliare che insisteva su tutto il territorio italiano (Regio Decreto Legge n. 652 del 13 aprile 1939). Si precisa, inoltre, come nel caso di specie le planimetrie d’impianto non siano suddivise secondo l’attuale suddivisione delle unità immobiliari con eccezione del bene numero 5. Dunque, nella copia delle planimetrie d’impianto è stata apposta una identificazione approssimativa dell’attuale subalterno presumibilmente corrispondente.

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 50 - piano: T-S1-S2 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

L’esame delle planimetrie catastali d’impianto afferenti al bene in parola consente, ferme restando l’importante complessità sopra rappresentata nonché la difficoltà dovuta alla lettura delle planimetrie d’impianto medesime, di valutare la sussistenza di difformità rispetto allo stato dei luoghi come all’attualità riscontrabile; esse difformità in buona sostanza si reputa possano essere relative a: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Realizzazione di numero due servizi igienici al piano S1; 3.



Realizzazione di collegamenti verticali tra livelli interni mediante rampe di scale; 4. Realizzazione di nicchie e varchi in muratura portante; 5. Fusione con accorpamenti e con differente perimetrazione dell'unità immobiliare; 6. Realizzazione di un servizio igienico al piano terra; in ordine alle difformità indicate con numeri da 1. a 5. è possibile reputare che dette difformità possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo edilizio, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), per rigoroso ripristino alla configurazione "autorizzata", come da planimetrie catastali d'impianto, previo ottenimento di tutti i nulla osta e autorizzazioni da parte delle amministrazioni competenti anche con specifico riferimento alla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti Paesaggio di Roma; in ordine alla difformità indicata con numero 6. essa potrebbe essere urbanisticamente sanata, mediante titolo abilitativo in sanatoria, ma detta possibilità di sanatoria è subordinata al parere della Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti Paesaggio di Roma; risulta essere necessario, fatto salvo naturalmente diverso parere degli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi Catastali competenti, provvedere a censimento catastale autonomo dei locali "di sgombro" ubicati ai livelli S1 e S2 e non comunicanti con i vani principali ubicati al livello superiore; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati, in via preliminare e di massima, pari a circa € 40.000,00

- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 49 - piano: T-S1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

L'esame delle planimetrie catastali d'impianto afferenti al bene in parola consente, ferme restando l'importante complessità sopra rappresentata nonché la difficoltà dovuta alla lettura delle planimetrie d'impianto medesime, di valutare la sussistenza di difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità in buona sostanza si reputa possano essere relative a: 1. Fusione con accorpamenti e con differente perimetrazione dell'unità immobiliare; 2. Realizzazione di un servizio igienico al piano S1; 3. Diversa distribuzione degli spazi interni; 4. Apertura di varchi; si reputa che dette difformità possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo edilizio, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), per rigoroso ripristino alla configurazione "autorizzata", come da planimetrie catastali d'impianto, previo ottenimento di tutti i nulla osta e autorizzazioni da parte delle amministrazioni competenti anche con specifico riferimento alla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti Paesaggio di Roma; si rappresenta come, da planimetrie catastali d'impianto, il livello S1 avrebbe dovuto essere comunicante con un locale di sgombro non riscontrato in sede di accesso; risulta essere necessario, fatto salvo naturalmente diverso parere degli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi Catastali competenti, provvedere a censimento catastale autonomo del locale "di sgombro" ubicato al livello S1 e non comunicante con i vani principali ubicati al livello superiore; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati, in via preliminare e di massima pari a circa € 36.000,00.

- **Bene n. 3** - Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

L'esame delle planimetrie catastali d'impianto afferenti al bene in parola consente, ferme restando l'importante complessità sopra rappresentata nonché la difficoltà dovuta alla lettura delle planimetrie d'impianto medesime, di riscontrare la sussistenza del bene all'epoca di preparazione di essa planimetria; come in precedenza specificato in sede di sopralluogo non è stato possibile avere accesso all'immobile e quindi di valutare la sussistenza di difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; certamente ci si deve riferire a quanto rappresentato nella detta planimetria d'impianto.

- **Bene n. 4** - Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)



L'esame delle planimetrie catastali d'impianto afferenti al bene in parola non consente, ferme restando l'importante complessità sopra rappresentata nonché la difficoltà dovuta alla lettura delle planimetrie d'impianto medesime, di valutare la sussistenza di significative difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; occorre, precisare come in sede di accesso non sia stato possibile accedere ad uno dei locali costituenti il bene in parola ed esso locale non risulta rappresentato nelle planimetrie catastali d'impianto, pur tuttavia l'ispezione dei luoghi induce a reputare che anche detto locale faccia parte del complesso edilizio di riferimento con epoca di costruzione antecedente al 1934.

- **Bene n. 5** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Dalla documentazione disponibile non è possibile risalire in modo netto ed univoco all'epoca di realizzazione del piano quinto e sesto dell'edificio. L'esame della planimetria catastale d'impianto consente, ferme restando l'importante complessità sopra rappresentata nonché la difficoltà dovuta alla lettura delle planimetrie d'impianto medesime, di valutare la sussistenza di difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità in buona sostanza si reputa possano essere relative a: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Eliminazione di scala interna di collegamento tra i livelli costituenti il bene; 3. Realizzazione di apertura passante nel solaio di separazione tra quinto e quarto piano; 4. Eliminazione di ballatoio con bagno esterno; si reputa che dette difformità possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo edilizio, SCIA, per rigoroso ripristino alla configurazione "autorizzata", come da planimetrie catastali d'impianto, come da planimetrie catastali d'impianto (1., 2. e 3.), e per sanatoria dell'attuale configurazione (4.), previo ottenimento di tutti i nulla osta e autorizzazioni da parte delle amministrazioni competenti; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati, in via preliminare e di massima, pari a circa € 30.000,00.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra in ordine alla regolarità edilizia di tutti i beni sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti, anche con particolare riferimento alla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti Paesaggio di Roma, ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

Certificazioni energetiche

Sulla scorta degli accertamenti eseguibili e degli elementi disponibili in sede di accesso, non è stato possibile preparare "Attestato di Prestazione Energetica" in considerazione della indisponibilità di elementi tecnici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.



LOTTI

Dall'atto di pignoramento risulta che gli immobili sono stati pignorati per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Lo scrivente, in considerazione delle caratteristiche dei beni del compendio, ha proceduto alla formazione dei così costituiti lotti i cui decreti di trasferimento saranno soggetti ad imposta di registro.

LOTTO N.1

- **Bene n. 1** - Locale commerciale e locali di sgombro ubicati a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civici 48 - 50 - piano: T-S1-S2 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Il bene è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) - quotazione media, I semestre 2022, beni del tipo in parola, pari ad € 7.100,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2022, beni del tipo in parola, pari ad € 5.000,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare quotazione media, anno 2022, beni del tipo in parola, pari a circa € 7.000,00 al mq.

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile, e che tiene conto di quanto indicato al paragrafo dedicato alla regolarità edilizia pari a 0,90 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte del bene, nonché mediando i valori ottenuti si addivene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 5.700,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $5.700,00 \text{ €/mq} \times 106,00 \text{ mq} = \text{€ } 604.200,00$; dunque il valore di mercato più probabile del bene considerato libero può essere assunto pari a € 604.200,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo



anche considerando il bene nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l’assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore commerciale più probabile del bene, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 5.100,00, può essere assunto pari ad € 540.600,00.

Il valore commerciale più probabile del canone locativo del bene all’attualità può essere individuato considerando un rendimento annuo da locazione (RAL) pari al 7% in linea con quanto registrato dall’Agenzia delle Entrate nella zona ed epoca di riferimento; si addivene, dunque, considerando naturalmente la consistenza secondo la configurazione come da planimetria catastale, ad un canone locativo mensile pari a circa € 4.500,00.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene n. 1 - Locale commerciale e locali di sgombro ubicati a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civici 48-50 - piano: T-S1-S2 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)	106,00 mq	5.100,00 €/mq	€ 540.600,00	1/1 proprietà	€ 540.600,00
Totale lotto:					€ 540.600,00

LOTTO N.2

- **Bene n. 2** – Locale commerciale con locale di sgombro ubicati a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civici 48-49 - piano: T-S1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Il bene è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell’Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all’interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione media, I semestre 2022, beni del tipo in parola, pari ad € 7.100,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2022, beni del tipo in parola, pari ad € 5.000,00 al mq;



- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell’Agenzia delle Entrate, dell’Istat e della Banca d’Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare quotazione media, anno 2022, beni del tipo in parola, pari a circa € 7.000,00 al mq.

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell’immobile, e che tiene conto di quanto indicato al paragrafo dedicato alla regolarità edilizia pari a 0,90 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte del bene, nonché mediando i valori ottenuti si addivene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 5.700,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: 5.700,00 €/mq x 91,00 mq = € 518.700,00; dunque il valore di mercato più probabile dell’immobile considerato libero può essere assunto pari a € 518.700,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini “dirette” per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all’attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando il bene nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l’assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore commerciale più probabile dell’immobile, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 5.100,00, può essere assunto pari ad € 464.100,00.

Il valore commerciale più probabile del canone locativo del bene all’attualità può essere individuato considerando un rendimento annuo da locazione (RAL) pari al 7% in linea con quanto registrato dall’Agenzia delle Entrate nella zona ed epoca di riferimento; si addivene, dunque, considerando naturalmente la consistenza secondo la configurazione come da planimetria catastale, ad un canone locativo mensile pari a circa € 3.800,00.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene n. 2 - Locale commerciale e locale di sgombro ubicati a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civici 48-49 - piano: T-S1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)	91,00 mq	5.100,00 €/mq	€ 464.100,00	1/1 proprietà	€ 464.100,00
Totale lotto:					€ 464.100,00



LOTTO N.3

- **Bene n. 3** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Esso immobile per la stima, consideratene le caratteristiche tutte, può essere considerato, locale accessorio non comunicante dei locali commerciali di cui ai punti precedenti.

Applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,80 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addivene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 1.100,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.100,00 \text{ €/mq} \times 34,00 \text{ mq} = \text{€ } 37.400,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 37.400,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Considerata la circostanza che l'immobile all'attualità risulta essere locato, si deve contemplare l'introduzione di un coefficiente di ragguaglio pari a 0,80.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore commerciale più probabile dell'immobile, considerato locato, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 800,00, può essere assunto pari ad € 27.200,00.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene n. 3 – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)	34,00 mq	800,00 €/mq	€ 27.200,00	1/1 proprietà	€ 27.200,00
Totale lotto:					€ 27.200,00



LOTTO N.4

- **Bene n. 4** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Esso immobile per la stima, consideratene le caratteristiche tutte, può essere considerato, locale accessorio non comunicante dei locali commerciali di cui ai punti precedenti.

Applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,80 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addivene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 1.100,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.100,00 \text{ €/mq} \times 53,00 \text{ mq} = \text{€ } 58.300,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 58.300,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Considerata la circostanza che l'immobile all'attualità risulta essere locato, si deve contemplare l'introduzione di un coefficiente di ragguaglio pari a 0,80.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore commerciale più probabile dell'immobile, considerato locato, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 800,00, può essere assunto pari ad € 42.400,00.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene n. 4 – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)	53,00 mq	800,00 €/mq	€ 42.400,00	1/1 proprietà	€ 42.400,00
Totale lotto:					€ 42.400,00



LOTTO N.5

- **Bene n. 5** – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione media, I semestre 2022, immobili del tipo in parola, pari ad € 7.700,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2022, immobili del tipo in parola, pari ad € 4.700,00 al mq;
- listino della rete Borsinonet.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; è la fonte dati specializzata in quotazioni immobiliari più consultata in Italia; grazie ad un complesso sistema di rilevamento ed aggregazione dati, dispone di un completo database dei valori immobiliari nazionali di vendita e locazione - quotazione media, anno 2022, immobili del tipo in parola, pari a circa € 6.900,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare quotazione media, anno 2022, immobili del tipo in parola, pari a circa € 5.800,00 al mq.

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile, e che tiene conto di quanto indicato al paragrafo dedicato alla regolarità edilizia pari a 0,70 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addivene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 4.400,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $4.400,00 \text{ €/mq} \times 140,00 \text{ mq} = \text{€ } 616.000,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 616.000,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo



anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Considerata la circostanza che l'immobile all'attualità risulta essere locato, si deve contemplare l'introduzione di un coefficiente di ragguaglio pari a 0,80.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore commerciale più probabile dell'immobile, considerato locato, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 3.200,00, può essere assunto pari ad € 448.000,00.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene n. 5 – Unità collabente ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)	140,00 mq	3.200,00 €/mq	€ 448.000,00	1/1 proprietà	€ 448.000,00
Totale lotto:					€ 448.000,00

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto; si precisa, infine, come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

Il sottoscritto ha ricevuto note contenenti osservazioni alla perizia dalla parte ***** e dalla parte ***** (note allegate alle presente perizia).

In riferimento alla nota della parte ***** si rappresenta che, come da relazioni del Custode Giudiziario e da atti prodotti nel fascicolo telematico, risulta attualmente in essere soltanto la locazione pertinente ai beni collabenti, locazione rispetto alla quale si reputa, unitamente al Custode Giudiziario, non vi siano elementi per considerarla inopponibile alla procedura; si precisa che, tenuto conto inoltre dell'istanza al GE depositata dalla parte in parola, si rimette, naturalmente, qualsivoglia valutazione di merito in ordine ai contratti di locazione dei beni al GE medesimo.

In riferimento alla nota della parte ***** si conferma che, sulla scorta del confronto con il Custode Giudiziario si è reputato di formare tanti lotti quanti sono i beni costituenti il compendio; per quel che attiene alle valutazioni di stima proposte nella nota in parola, certamente, non è possibile prenderle in considerazione giacché esse valutazioni risultano essere assolutamente difformi rispetto a quanto desumibile da qualsiasi indagine di mercato nella zona di riferimento e rispetto a quanto desumibile dalle pubblicazioni di osservatori immobiliari di chiara e riconosciuta affidabilità; peraltro, occorre precisare che le summenzionate valutazioni contemplano delle consistenze, con assenza di



ogni elemento tecnico quantitativo di supporto, assolutamente difformi rispetto a quanto riscontrato nel rilievo di dettaglio eseguito dal sottoscritto in sede di accesso presso gli immobili.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 30 dicembre 2022

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Filippo Cascone

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Elaborato planimetrico
4. Visura storica catastale bene numero 1
5. Planimetria catastale bene numero 1
6. Visura storica catastale bene numero 2
7. Planimetria catastale bene numero 2
8. Visura storica catastale bene numero 3
9. Visura storica catastale bene numero 4
10. Visura storica catastale bene numero 5
11. Planimetria secondo rilievi di sopralluogo bene numero 1
12. Planimetria secondo rilievi di sopralluogo bene numero 2
13. Nota del Custode Giudiziario del 30 novembre 2021
14. Contratto di locazione bene numero 1
15. Contratto di locazione bene numero 2
16. Contratto di locazione beni numero 3, 4 e 5
17. Trascrizioni ed iscrizioni presso "Roma 1" sopracitate
18. Documentazione istanza di concessione in sanatoria protocollo 0/572386 sot. 0
19. Documentazione istanza di concessione in sanatoria protocollo 0/576648 sot. 0
20. Planimetria parziale secondo rilievi di sopralluogo bene numero 4
21. Planimetria parziale secondo rilievi di sopralluogo bene numero 5



22. Nota del Ministero della Cultura, Soprintendenza Speciale Archeologica – Belle Arti e Paesaggio di Roma, Provvedimento di Tutela diretta DM 31 marzo 2005 e Provvedimento di Tutela 16 novembre 1951 (trascritto al numero 13281 del 12 maggio 1952)
23. Planimetrie catastali d'impianto e pregresse
24. Documentazione estratta da Archivio Storico Capitolino di Roma Capitale
25. Nota di osservazioni della parte ***** alla perizia
26. Nota di osservazioni della parte ***** alla perizia



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1093/2020 DEL R.G.E.I.**

LOTTO N. 1

Bene n. 1 - Locale commerciale e locali di sgombro			
Ubicazione:	Roma (RM) – Via di Campo Marzio civici 48-50 - piano: T-S1-S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale e locali di sgombro All'attualità Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 478, Part. 37 Sub. 502, Zc 1, Categoria C/1	Superficie Commerciale	106 mq
Descrizione:	<p>Il locale commerciale è posto al piano terra con accesso dal civico 50 ed è composto da un'area principale di vendita e da retronegozio; i locali di sgombro sono posti al 1° e 2° livello interrato.</p> <p>I confini del locale commerciale sono: il locale commerciale posto al civico 49 della Via di Campo Marzio, il locale commerciale posto al civico 51 della Via di Campo Marzio, il distacco verso la Via di Campo Marzio, salvo altri.</p>		

LOTTO N. 2

Bene n. 2 - Locale commerciale e locale di sgombro			
Ubicazione:	Roma (RM) – Via di Campo Marzio civici 48-49 - piano: T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale e locale di sgombro All'attualità identificati al catasto Fabbricati - Fg. 478, Part. 37 Sub. 503, Zc 1, Categoria C/1	Superficie Commerciale	91 mq
Descrizione:	<p>Il locale commerciale è posto al piano terra con accesso dal civico 49 ed è composto da un'area principale di vendita, da retronegozio e da sottonegozio; il locale di sgombro è posto al 1° livello interrato.</p> <p>I confini del locale commerciale sono: il locale commerciale posto al civico 50 della Via di Campo Marzio, il locale commerciale posto al civico 48 della Via di Campo Marzio, il distacco verso la Via di Campo Marzio, salvo altri.</p>		



LOTTO N. 3

Bene n. 3 - Unità collabente			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: S1 interno: B scala: A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 478, Part. 37 Sub. 508, Categoria Unità collabenti	Superficie Commerciale	34 mq
Descrizione:	<p>L'immobile è posto al piano primo sottostrada dell'edificio di riferimento ed è composto da un'unica locale; si specifica come in sede di sopralluogo, per motivi di sicurezza, non si sia potuto eseguire accesso all'interno del bene e si è potuto visionare lo stesso unicamente dall'ingresso al medesimo.</p> <p>I confini dell'unità collabente sono: l'immobile di cui al foglio 478 particella 37 sub 502, parti comuni dell'edificio, il vano scale, salvo altri.</p>		

LOTTO N. 4

Bene n. 4 - Unità collabente			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: T interno: A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 478, Part. 37 Sub. 509, Categoria Unità collabenti	Superficie Commerciale	53 mq
Descrizione:	<p>L'immobile è posto al piano terreno dell'edificio di riferimento ed è composto da numero tre locali non comunicanti tra loro; si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere al locale confinante con la particella 35 del foglio 478 (cfr. elaborato planimetrico).</p> <p>I confini della unità collabente sono: l'immobile di cui al foglio 478 particella 37 sub 502, la chiostrina condominiale, il vano scale della scala B, salvo altri.</p>		

LOTTO N. 5

Bene n. 5 - Unità collabente			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 48 - piano: 5-6 interno: 5 scala: A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 478, Part. 37 Sub. 510, Categoria Unità collabenti	Superficie Commerciale	140 mq
Descrizione:	<p>L'immobile è posto al piano quinto e sesto dell'edificio di riferimento ed è composto da numero tre locali ed un terrazzo posti al piano quinto oltre ad un locale posto al piano sesto; si precisa che in sede di sopralluogo per accesso non è stato possibile visionare il suddetto locale posto al piano sesto.</p> <p>I confini della unità collabente sono: l'immobile di cui al foglio 478 particella 38, l'immobile di cui al foglio 478 particella 35, il distacco verso Via di Campo Marzio, salvo altri.</p>		

