

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare 565/2020 del R.G.E.I. – G.E. Dott. Romolo Ciufolini.

promossa da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (RM)**

*Codice fiscale: 09339391006*

contro

\*\*\*

\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
<b>Bene n. 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 43 - piano: T-S1.....	3
<b>Bene n. 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41-43 - piano: S1-S2	3
<b>Bene n. 3</b> - tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T .....	4
LOTTO.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Dati Catastali.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienza.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotto.....	14
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 565/2020 del R.G.E.I.....	19
<b>Lotto</b> .....	19



## INCARICO

---

In data 04/11/2020, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail [ing.filippo.cascone@virgilio.it](mailto:ing.filippo.cascone@virgilio.it), PEC [filippocascone@pec.ording.roma.it](mailto:filippocascone@pec.ording.roma.it), Tel. 06.7824143, Fax 06.7824143, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito presso il Tribunale Ordinario Civile di Roma.

## PREMESSA

---

Il compendio oggetto di pignoramento all'attualità risulta essere costituito dai seguenti immobili:

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 43 - piano: T-S1
- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41-43 - piano: S1-S2
- **Bene n. 3** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N. 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITO VOLTERRA CIVICO 43 - PIANO: T-S1**

---

L'immobile ad uso commerciale risulta costituito da area coperta, area esterna di pertinenza e sottonegozio comunicante con i vani principali a mezzo scala interna.

Il manufatto si trova nel Quartiere X "Ostiense", sito nell'area sud della città, a ridosso delle Mura Aureliane e del fiume Tevere, ricompreso all'interno del territorio del Municipio 8 (già Municipio XI); il Quartiere è confinante a nord con i Rioni XX "Testaccio" e XXI "San Saba", ad est con il Quartiere XX "Ardeatino", a sud con il Quartiere XXXII "Europa" e ad ovest con il Quartiere XI "Portuense".

La zona di appartenenza, in linea generale, può certamente definirsi ben servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalle stazioni "Piramide", "Marconi", "Garbatella" e "Basilica di San Paolo" della Linea Metropolitana "B", dalla stazione "Basilica di San Paolo" della linea ferroviaria "Roma-Lido", dalla stazione "Roma Ostinese" delle linee ferroviarie "FL1", "FL3" ed "FL5".

### **BENE N. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITO VOLTERRA CIVICO 41-43 - PIANO: S1-S2**

---

L'immobile ad uso commerciale risulta costituito da area coperta, servizi igienici, cucina, aeree esterne scoperte di pertinenza, area esterne coperte da tettoia.

Il manufatto si trova nel Quartiere X "Ostiense", sito nell'area sud della città, a ridosso delle Mura Aureliane e del fiume Tevere, ricompreso all'interno del territorio del Municipio 8 (già Municipio XI); il Quartiere è confinante a nord con i Rioni XX "Testaccio" e XXI "San Saba", ad est con il Quartiere XX "Ardeatino", a sud con il Quartiere XXXII "Europa" e ad ovest con il Quartiere XI "Portuense".

La zona di appartenenza, in linea generale, può certamente definirsi ben servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalle stazioni



“Piramide”, “Marconi”, “Garbatella” e “Basilica di San Paolo” della Linea Metropolitana “B”, dalla stazione “Basilica di San Paolo” della linea ferroviaria “Roma-Lido”, dalla stazione “Roma Ostinese” delle linee ferroviarie “FL1”, “FL3” ed “FL5”.

### **BENE N. 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITO VOLTERRA CIVICO 41 - PIANO: T**

---

Si tratta tettoia con delimitazione perimetrale.

Il manufatto si trova nel Quartiere X “Ostiense”, sito nell’area sud della città, a ridosso delle Mura Aureliane e del fiume Tevere, ricompreso all’interno del territorio del Municipio 8 (già Municipio XI); il Quartiere è confinante a nord con i Rioni XX “Testaccio” e XXI “San Saba”, ad est con il Quartiere XX “Ardeatino”, a sud con il Quartiere XXXII “Europa” e ad ovest con il Quartiere XI “Portuense”.

La zona di appartenenza, in linea generale, può certamente definirsi ben servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalle stazioni “Piramide”, “Marconi”, “Garbatella” e “Basilica di San Paolo” della Linea Metropolitana “B”, dalla stazione “Basilica di San Paolo” della linea ferroviaria “Roma-Lido”, dalla stazione “Roma Ostinese” delle linee ferroviarie “FL1”, “FL3” ed “FL5”.

## **LOTTO**

---

In considerazione delle caratteristiche tutte del compendio pignorato è possibile considerare il lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 43 - piano: T-S1
- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41-43 - piano: S1-S2
- **Bene n. 3** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T

## **TITOLARITÀ**

---

Gli immobili oggetto dell’esecuzione risultano essere di proprietà di

\*\*\*

## **CONFINI**

---

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 43 - piano: T-S1

I confini sono: il distacco verso Viale Guglielmo Marconi, il distacco verso l’immobile posto al civico 446 di Viale Guglielmo Marconi, l’immobile distinto dal subalterno 513 (bene numero 2), salvo altri.

- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41-43 - piano: S1-S2

I confini sono: l’immobile distinto dal subalterno 5 (bene numero 1), il distacco verso l’immobile posto al civico 39 di Via Vito Volterra, il distacco verso l’immobile posto al civico 6 di Via Corrado Segre, salvo altri.



- **Bene n. 3** – Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T

I confini sono: il distacco verso l'immobile sito al civico 4 di Via Corrado Segre, il distacco verso l'immobile sito al civico 446 di Viale Guglielmo Marconi, l'immobile distinto dal subalterno 513 (bene numero 2).

## CONSISTENZA

---

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 43 - piano: T-S1

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 62 mq.

La superficie commerciale di 62 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- vani principali (coefficiente pari a 1) = 50,0 mq
- sottonegozio (coefficiente pari a 0,50) = 9,0
- area scoperta (coefficiente pari 0,20) = 3,0

- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41-43 - piano: S1-S2

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 487 mq.

La superficie commerciale di 487 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- vani principali (coefficiente pari a 1) = 352,0 mq
- area scoperta (coefficiente pari a 0,20) = 34,0
- area coperta da tettoia (coefficiente pari 0,25) = 81,0

- **Bene n. 3** – Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- tettoia (coefficiente pari a 0,25) = 11 mq

## DATI CATASTALI

---

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 43 - piano: T-S1

Indirizzo catastale: Via Vito Volterra civico 43 piano: T-S1



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	836	442	5	4	C/1	8	84 mq	Totale: 120 mq	€ 4.854,49	T-S1

Catastalmente intestato a:

\*\*\*

### **Corrispondenza catastale**

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.

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 06 marzo 1998 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria, rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato planimetria rappresentativa, ad uso esclusivo di estimo immobiliare, dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; dei costi di aggiornamento del censimento catastale si è tenuto conto nell'ambito della stima del bene anche con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia.

- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41-43 - piano: S1-S2

Indirizzo catastale: Via Vito Volterra civico 41-43 piano: S1-S2

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	836	442	513	4	C/1	9	300 mq	Totale: 487 mq	€ 20.157,31	S1-S2

Catastalmente intestato a:

\*\*\*

### **Corrispondenza catastale**

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile; si rappresenta che in difformità a quanto riportato nel



censimento catastale l'immobile, sulla scorta di quanto rilevabile in sede di acceso, non è dotato di un livello inferiore;

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 24 settembre 2015 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria, rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato planimetria rappresentativa, ad uso esclusivo di estimo immobiliare, dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; dei costi di aggiornamento del censimento catastale si è tenuto conto nell'ambito della stima del bene anche con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia.

- **Bene n. 3** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T

Indirizzo catastale: Via Vito Volterra civico 41 piano: T

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	836	442	512	4	C/1	8	40 mq	Totale: 41 mq	€ 2.311,66	T

Catastalmente intestato a:

\*\*\*

**Corrispondenza catastale**

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile; si rappresenta che il bene dovrebbe essere censito catastalmente come tettoia.

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 07 febbraio 2018 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato planimetria rappresentativa, ad uso esclusivo di estimo immobiliare, dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; dei costi di aggiornamento del censimento catastale si è tenuto conto nell'ambito della stima del bene anche con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il manufatto di riferimento del compendio immobiliare pignorato risulta essere distribuito su tre livelli e risulta essere dotato di pavimentazioni, rivestimenti, finiture ed impianti tecnologici di tipo ordinario (documentazione fotografica in allegato). Gli impianti elettrici risultano dotati di apparecchiature di comando e protezione; gli impianti idrici, sulla scorta delle informazioni assunte in sede di accesso, sono allacciati alla rete idrica.

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 43 - piano: T-S1
- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41-43 - piano: S1-S2
- **Bene n. 3** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, gli immobili, alla data di esso sopralluogo, risultano essere concessi in locazione con “contratto di affitto di ramo di azienda” della durata di anni sei, avente decorrenza 2 ottobre 2019 e scadenza 1 ottobre 2025, registrato presso l’Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 08/10/2019 al n. 23251/1T (allegato).

- **Bene n. 3** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l’immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta concesso in locazione con “contratto di affitto di ramo di azienda” della durata di anni sei, avente decorrenza 2 ottobre 2019 e scadenza 1 ottobre 2025, registrato presso l’Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 08/10/2019 al n. 23244/1T (allegato).

## PROVENIENZA

---

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 43 - piano: T-S1
- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41-43 - piano: S1-S2
- **Bene n. 3** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T

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

### **Trascrizioni**

- **Atto tra vivi – compravendita**  
Trascritto a Roma 1 il 24/01/2006  
Reg. gen. 7428 - Reg. part. 4211  
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà  
A favore di

- \*\*\*



Contro

- \*\*\*

- **Atto tra vivi – atto di scissione e contestuale costituzione della società MESIM S.R.L.**

Trascritto a Roma 1 il 09/08/2000

Reg. gen. 67382 - Reg. part. 44861

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- \*\*\*

Contro

- \*\*\*

- **Atto tra vivi – compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 10/07/1998

Reg. gen. 42026 - Reg. part. 28699

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- \*\*\*

Contro

- \*\*\*

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 10/07/1992

Reg. gen. 55761 - Reg. part. 32415

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- \*\*\*

Contro

- \*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 43 - piano: T-S1
- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41-43 - piano: S1-S2
- **Bene n. 3** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli - LE) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari alla data del 20 luglio 2021, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:



## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritta a Roma 1 il 26/03/2005  
Reg. gen. 37218 - Reg. part. 10064  
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà  
Importo: Euro 2.400.000,00  
A favore di
  - BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (RM)  
*Codice fiscale* 00651990582Contro
  - \*\*\*

\*\*\*
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** derivante da ruolo  
Iscritta a Roma 1 il 26/06/2019  
Reg. gen. 75958 - Reg. part. 13904  
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà  
Importo: Euro 199.939,88  
A favore di
  - AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (RM)  
*Codice fiscale* 13756881002Contro
  - \*\*\*

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli - LE) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari alla data del 20 luglio 2021, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

## **Trascrizioni**

- **Atto tra vivi - convenzione**  
Trascritto a Roma 1 il 30/10/1997  
Reg. gen. 68926 - Reg. part. 40663  
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà  
A favore di
  - \*\*\*  
  
Contro
  - \*\*\*
- **Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo gratuito**  
Trascritto a Roma 1 il 04/12/1998



Reg. gen. 75178 - Reg. part. 49300  
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà  
A favore di

- \*\*\*

Contro

- \*\*\*

- **Atto tra vivi – atto unilaterale d’obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 14/06/2000  
Reg. gen. 47530 - Reg. part. 31221  
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà  
A favore di

- COMUNE DI ROMA  
*Codice fiscale 02438750586*

Contro

- \*\*\*

\*\*\*

- **Atto tra vivi – atto unilaterale d’obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 14/12/2002  
Reg. gen. 130476 - Reg. part. 86005  
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà  
A favore di

- COMUNE DI ROMA  
*Codice fiscale 02438750586*

Contro

- \*\*\*

- **Atto giudiziario del 15/06/2020 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 24/07/2020  
Reg. gen. 73550 - Reg. part. 50948  
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà  
A favore di

- BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (RM)  
*Codice fiscale 09339391006*

Contro

- \*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 43 - piano: T-S1
- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41-43 - piano: S1-S2
- **Bene n. 3** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T



Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Sistema Informativo Territoriale – Nuova Infrastruttura Cartografica – NIC - di Roma Capitale, e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, la visura ha individuato il complesso edilizio di riferimento come segue:

- Sistemi e regole - Sistema insediativo – Progetti strutturanti – Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita – PU Ostiense Marconi – Programma di insediamento per Università Roma tre.
- Carta per la qualità - Edifici Edilizia Speciale – Università degli Studi Roma 3 – Facoltà di Giurisprudenza/Scienze Politiche – Edifici con tipologia edilizia speciale – A impianto seriale, Pertinenza – SC Scuola
- Carta per la qualità - Edifici Edilizia Speciale – Suore Stimatine – Edifici con tipologia edilizia speciale – A impianto seriale, Pertinenza – RC Residenza Collettiva

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 43 - piano: T-S1
- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41-43 - piano: S1-S2
- **Bene n. 3** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative agli immobili oggetto di pignoramento sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le ricerche e richieste eseguite presso i detti uffici di Roma Capitale e del Municipio 8° di riferimento, hanno consentito di riscontrare come per il complesso edilizio oggetto di pignoramento sussistano i seguenti titoli edilizi:

1. Progetto protocollo 6782 del 18 febbraio 1997 – a seguito di istanza di accesso agli atti formale, presentata presso i competenti uffici del Municipio 8° il progetto non è stato rintracciato dagli uffici competenti.
2. Concessione edilizia numero 728/C del 21 giugno 2000 – l'istanza di accesso agli atti formale, per visione degli elaborati grafici, presentata presso i competenti uffici di Roma Capitale non ha ricevuto alcun riscontro sino all'attualità.
3. Concessione edilizia numero 11/C del 16 gennaio 2002 – l'istanza di accesso agli atti formale, per visione degli elaborati grafici, presentata presso i competenti uffici di Roma Capitale non ha ricevuto alcun riscontro sino all'attualità.
4. Concessione edilizia numero 978 del 24 settembre 2003 – l'istanza di accesso agli atti formale, per visione degli elaborati grafici, presentata presso i competenti uffici di Roma Capitale non ha ricevuto alcun riscontro sino all'attualità.
5. Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) protocollo 7836 del 5 febbraio 2004 - a seguito di istanza di accesso agli atti formale, presentata presso i competenti uffici del Municipio 8° la DIA non è stata rintracciata dagli uffici competenti.
6. Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) protocollo 27874 del 22 aprile 2010 - l'istanza di accesso agli atti formale, per visione degli elaborati grafici, presentata presso i competenti uffici del Municipio 8° ha consentito di rintracciare unicamente la comunicazione di fine lavori.
7. Comunicazione Inizio Attività edilizia (CIA) protocollo 2719 del 18 gennaio 2011.



8. Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) protocollo 20250 del 5 aprile 2011 - a seguito di istanza di accesso agli atti formale, presentata presso i competenti uffici del Municipio 8° la DIA non è stata rintracciata dagli uffici competenti.
9. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) protocollo 11979 del 21 febbraio 2012.
10. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) protocollo 26831 del 3 aprile 2012.
11. Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) protocollo 73301 del 17 settembre 2012 - l'istanza di accesso agli atti formale, per visione degli elaborati grafici, presentata presso i competenti uffici di Roma Capitale non ha ricevuto alcun riscontro sino all'attualità.
12. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) protocollo 60590 del 11 settembre 2014.
13. Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) in sanatoria protocollo 75274 del 4 novembre 2014.
14. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) protocollo 57557 del 19 luglio 2016.

Per quel che attiene al **bene numero 1**, sulla scorta degli elementi desumibili dalla documentazione resa disponibile dagli uffici competenti e delle dichiarazioni rilasciate dai professionisti che hanno presentato le pratiche edilizie più sopra elencate, è possibile reputare che vi siano difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità in buona sostanza sono relative a:  
1. Inglobamento di una porzione di superficie estranea al bene sia per quel che attiene al livello superiore sia per quel che attiene al sottonegozio con realizzazione di servizio igienico (cfr planimetria catastale); 2. Modificazione dei prospetti esterni con realizzazione e/o chiusura di varchi. Le difformità, considerate le caratteristiche tutte delle medesime e dei luoghi oggetto di indagine, si reputa possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato; i costi complessivi di "regolarizzazione" (per opere di ripristino, amministrativi, tecnici), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 5.000,00.

Per quel che attiene al **bene numero 2**, sulla scorta degli elementi desumibili dalla documentazione resa disponibile dagli uffici competenti e delle dichiarazioni rilasciate dai professionisti che hanno presentato le pratiche edilizie più sopra elencate, è possibile reputare che vi siano difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità in buona sostanza sono relative a:  
1. Realizzazione di tamponatura della tettoia centrale (cfr planimetria catastale); 2. Inglobamento di una piccola porzione di superficie estranea al bene; 3. Diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità, considerate le caratteristiche tutte delle medesime e dei luoghi oggetto di indagine, si reputa possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (punti 1 e 2) e mediante titolo abilitativo in sanatoria (punto 3.); i costi complessivi di "regolarizzazione" (per opere di ripristino, amministrativi, tecnici), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 30.000,00.

Per quel che attiene al **bene numero 3**, sulla scorta degli elementi desumibili dalla documentazione resa disponibile dagli uffici competenti e delle dichiarazioni rilasciate dai professionisti che hanno presentato le pratiche edilizie più sopra elencate, è possibile reputare che vi siano difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità in buona sostanza sono relative a:  
1. Realizzazione di tamponature; 2. Realizzazione di distribuzione degli spazi interni anche con servizi igienici. Le difformità, considerate le caratteristiche tutte delle medesime e dei luoghi oggetto di indagine, si reputa possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (per opere di ripristino, amministrativi, tecnici), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 10.000,00.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti 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 degli "Attestati di Prestazione Energetica" in considerazione della indisponibilità di elementi tecnici relativi agli impianti afferenti agli immobili.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTO**

---

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 43 - piano: T-S1
- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41-43 - piano: S1-S2
- **Bene n. 3** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T

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.

Dall'atto di pignoramento risulta che gli immobili sono stati pignorati per intero. Lo scrivente ha proceduto alla formazione del così costituito lotto:

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 43 - piano: T-S1
- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41-43 - piano: S1-S2
- **Bene n. 3** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T

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, I semestre 2021, immobili del tipo in parola, pari ad € 2.200,00 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 2021, immobili del tipo in parola, pari ad € 2.600,00 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 2021, immobili del tipo in parola, pari a circa € 2.050,00 al mq.

- **Bene n. 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 43 - piano: T-S1

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 pari a 0,85 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 addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 2.000,00.

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.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare:  $2.000,00 \text{ €/mq} \times 62,00 \text{ mq} = \text{€ } 124.000,00$ ; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 124.000,00.

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 più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 1.800,00, può essere assunto pari ad € 111.600,00.

Infine, considerando l'immobile locato secondo quanto in precedenza descritto occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,80; dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato concesso in locazione può essere assunto pari ad € 89.900,00.

- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41-43 - piano: S1-S2

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 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 addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 1.850,00.

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.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare:  $1.850,00 \text{ €/mq} \times 487,00 \text{ mq} = \text{€ } 900.950,00$ ; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 900.950,00.



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 più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 1.700,00, può essere assunto pari ad € 827.900,00.

Infine, considerando l'immobile locato secondo quanto in precedenza descritto occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,80; dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato concesso in locazione può essere assunto pari ad € 657.450,00.

- **Bene n. 3** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T

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 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 € 1.850,00.

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.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare:  $1.850,00 \text{ €/mq} \times 11,00 \text{ mq} = \text{€ } 20.350,00$ ; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 20.350,00.

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 più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 1.700,00, può essere assunto pari ad € 18.700,00.

Infine, considerando l'immobile locato secondo quanto in precedenza descritto occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,80; dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato concesso in locazione può essere assunto pari ad € 14.850,00.



Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Valore lotto
<b>Bene n. 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 43 - piano: sub.5	62,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 89.900,00	100,00	€ 89.900,00
<b>Bene n. 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41-43 - sub.513	487,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 657.450,00	100,00	€ 657.450,00
<b>Bene n. 3</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - sub.512	11,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 14.850,00	100,00	€ 14.850,00
Totale lotto:					€ 762.200,00

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.

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, 22 febbraio 2022

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

#### **ALLEGATI:**

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visura storica catastale bene numero 1
4. Planimetria catastale bene numero 1
5. Planimetria immobile secondo rilievi di sopralluogo bene numero 1
6. Visura storica catastale bene numero 2
7. Planimetria catastale bene numero 2
8. Planimetria immobile secondo rilievi di sopralluogo bene numero 2



9. Visura storica catastale bene numero 3
10. Planimetria catastale bene numero 3
11. Planimetria immobile secondo rilievi di sopralluogo bene numero 3
12. Visure ipotecarie eseguite presso "Roma 1"
13. Atto di provenienza
14. Stralcio documentazione concessione in sanatoria n. 21335/1997
15. Contratto di affitto beni numero 1, 2 e 3
16. Contratto di affitto bene numero 3



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 565/2020 DEL R.G.E.I.**

**LOTTO**

<b>Bene n.1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) – Via Vito Volterra civico 43 - piano: T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 836, Part. 442, Sub. 5, Zc.4, Categoria C/1	<b>Superficie Commerciale</b>	62 mq
<b>Descrizione:</b>	L'immobile ad uso commerciale risulta costituito da area coperta, area esterna di pertinenza e sottonegozio comunicante con i vani principali a mezzo scala interna.  I confini sono: il distacco verso Viale Guglielmo Marconi, il distacco verso l'immobile posto al civico 446 di Viale Guglielmo Marconi, l'immobile distinto dal subalterno 513 (bene numero 2), salvo altri.		

<b>Bene n.2 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) – Via Vito Volterra civico 41-43 - piano: S1-S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 836, Part. 442, Sub. 513, Zc.4, Categoria C/1	<b>Superficie Commerciale</b>	487 mq
<b>Descrizione:</b>	L'immobile ad uso commerciale risulta costituito da area coperta, servizi igienici, cucina, aeree esterne scoperte di pertinenza, area esterne coperte da tettoia.  I confini sono: l'immobile distinto dal subalterno 5 (bene numero 1), il distacco verso l'immobile posto al civico 39 di Via Vito Volterra, il distacco verso l'immobile posto al civico 6 di Via Corrado Segre, salvo altri.		

<b>Bene n.3 - Tettoia</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) – Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Vito Volterra civico 41 - piano: T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Tettoia Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 836, Part. 442, Sub. 512, Zc.4, Categoria C/1	<b>Superficie Commerciale</b>	11 mq
<b>Descrizione:</b>	Si tratta tettoia con delimitazione perimetrale.  I confini sono: il distacco verso l'immobile sito al civico 4 di Via Corrado Segre, il distacco verso l'immobile sito al civico 446 di Viale Guglielmo Marconi, l'immobile distinto dal subalterno 513 (bene numero 2).		

