

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 784/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico .....</b>	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 784/2021 del R.G.E .....	24
<b>Lotto Unico .....</b>	24

## INCARICO

---

In data 12/07/2024, il sottoscritto Arch. Sarti Stefano, con studio in Via Pietro Mascagni, 134 - 00199 - Roma (RM), email s.sarti@fastwebnet.it, PEC s.sarti@pec.archrm.it, Tel. 06 45493463, Fax 06 45493463, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense nn. 28/40 e n.44, piano T-S1

## DESCRIZIONE

---

La presente perizia viene redatta a seguito di incarico ricevuto da Giudice dell'Esecuzione Dott. Fernando Scolaro per vendita immobili in unico lotto come da verbale udienza del 24/07/2024. Per tutte le altre informazioni relative agli immobili in merito a: Completezza documentazione ex art.567; Titolarità; Confini; Consistenza; Cronistoria Dati Catastali; Dati Catastali; Precisazioni; Stato conservativo; Parti Comuni; Servitù, censo, livello, usi civici; Caratteristiche costruttive prevalenti; Stato di occupazione; Provenienze Ventennali; Formalità pregiudizievoli; Normativa Urbanistica; Regolarità edilizia; Vincoli od oneri condominiali SI RIMANDA A QUANTO RIPORTATO IN PRECEDENTE PERIZIA REDATTA DA ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico Lotto, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, composto da:

IMMOBILE 1 - Unità immobiliare con destinazione d'uso C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - utilizzata però da molti anni come negozio di apparecchi illuminanti - sita a (00152) Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense nn.28-40, piani terra e seminterrato, di complessivi mq 551,66 ragguagliati. E' da precisare che l'immobile ha inglobato "abusivamente" parte della superficie appartenente al magazzino attiguo. Secondo il rilievo metrico eseguito da Arch. Simona Pulcini, la superficie originaria dell'immobile sarebbe di mq 432 il piano terra e di mq 155 il piano seminterrato.

E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 460, p.la 94, sub. 1, Z.C. 3, Cat. C/4, CL.2, Consistenza 432 mq, Sup. catastale 429 mq, R.C. € 5.577,73.

IMMOBILE 2 - Unità immobiliare con destinazione d'uso C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) - utilizzata però da molti anni come luogo di deposito di materiale ed "appoggio" per attività informatica - sita a (00152) Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense n.44, piano terra, di complessivi mq 63,10.

E' da precisare che l'immobile è stato frazionato "abusivamente" e parte della superficie è stata accorpata a quella del negozio attiguo. Secondo il rilievo metrico eseguito da Arch. Simona Pulcini, la superficie originaria dell'immobile sarebbe di mq 151,76.

E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 460, p.la 94, sub. 2, Z.C. 3, Cat. C/6, CL.6, Consistenza 180 mq, Sup. catastale 180 mq, R.C. € 1.254,99.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense nn. 28/40 e n.44, piano T-S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

IMMOBILE 1 - La documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 redatta da Notaio Stefania Lanzillotti il 22/07/2021, risulta completa.

Si precisa solamente che il Notaio ha indicato erroneamente i dati dell'atto di donazione della nuda proprietà e dell'accettazione della donazione che risultano essere i seguenti:

- Atto di donazione della nuda proprietà, Notaio Dott. Marini del 21/08/1990, Rep.83065 trascritto a Roma 1 il 12/05/1990;

- Accettazione della donazione, atto Notaio Dott. Marini del 4/10/1995, Rep.96275.

L'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a seguito della morte della sig.ra \*\*\*\*\* deceduta il \*\*/\*\*/1998.

Ad oggi non risultano presenti altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile come si evince dall'elenco delle formalità, che sarà allegato alla presente perizia.

IMMOBILE 2 - La documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 redatta da Notaio Stefania Lanzillotti il 22/07/2021, risulta completa.

Si precisa solamente che il Notaio ha indicato erroneamente i dati dell'atto di donazione della nuda proprietà e dell'accettazione della donazione che risultano essere i seguenti:

- Atto di donazione della nuda proprietà, Notaio Dott. Marini del 21/08/1990, Rep.83065 trascritto a Roma 1 il 12/05/1990;

- Accettazione della donazione, atto Notaio Dott. Marini del 4/10/1995, Rep.96275.

L'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a seguito della morte della sig.ra \*\*\*\*\* deceduta il \*\*/\*\*/1998.

Ad oggi non risultano presenti altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile come si evince dall'elenco delle formalità, che sarà allegato alla presente perizia.

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

IMMOBILE 1 - L'immobile è stato acquistato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella persona del suo legale rappresentante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma , \*\*\*\*\* Ommissis \*\*\*\* \*\*\*\*\* ## dalla "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\*" con Atto di compravendita Notaio Ernestina Annunziata del 27/03/2002, Rep. 115281.

IMMOBILE 2 - Nulla da segnalare

## CONFINI

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

IMMOBILE 1 - L'immobile, salvo che con altri, confina:  
a ovest con l'ingresso civico 42;  
a sud con Circonvallazione Gianicolense;  
ad est con particella 438.

IMMOBILE 2 - L'immobile, salvo che con altri, confina:  
a ovest con particella 437;  
a sud con Circonvallazione Gianicolense;  
ad est con l'ingresso civico 42.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Immobile 1 - Negozio	440,10 mq	520,66 mq	1	520,66 mq	3,75 m	T
Immobile 1 - Locale di deposito	120,00 mq	155,00 mq	0,2	31,00 mq	0,00 m	S1
Immobile 2 - Rimessa	52,66 mq	63,10 mq	1	63,10 mq	4,62 m	T
<b>Total superficie convenzionale:</b>				<b>614,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>614,76 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

IMMOBILE 1 - La superficie indicata è stata rilevata dall'Arch. Simona Pulcini in sede di sopralluogo ed include la superficie abusivamente accorpata dal negozio attiguo sub.2.

IMMOBILE 2 - Si precisa che oggi l'immobile ha una superficie ridotta pari a 63,10 mq, in quanto è stato frazionato abusivamente e la superficie è stata ceduta in maniera abusiva al negozio attiguo, come già detto sopra.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 460, Part. 94, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 180 mq Piano T
Dal 20/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 460 , Part. 94, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C4 Cl.2, Cons. 432 mq Piano S1-T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 460, Part. 94, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C4 Cl.2, Cons. 432 mq Superficie catastale 429 mq Rendita € 5.577,73 Piano S1-T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 460, Part. 94, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 180 mq Rendita € 1.254,99 Piano T
Dal 27/03/2002 al 29/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 460, Part. 94, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C4 Cl.2, Cons. 432 Rendita € 5.577,73 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 29/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 460, Part. 94, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 180 mq Rendita € 1.244,99 Piano T

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

IMMOBILE 1 - Si ritiene di indicare la data finale delle risultanze catastali, quella della redazione del presente elaborato.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

IMMOBILE 2 - Si ritiene di indicare la data finale delle risultanze catastali, quella della redazione del presente elaborato.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	460	94	1	3	C4	2	432	429 mq	5577,73 €	S1-T		
	460	94	2	3	C6	6	180 mq	180 mq	1244,99 €	T		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

IMMOBILE 1 - Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, si rilevano le difformità interne di seguito elencate:

- Mancata indicazione sulla planimetria catastale della scala di accesso al piano interrato;
- realizzazione di alcune tramezzature interne, che hanno comportato una diversa suddivisione degli ambienti;
- aumento della superficie commerciale dovuto all'inserimento di una parte del locale attiguo, corrispondente al civico n. 44 , oggetto anch'esso di pignoramento.

Vero è che sulla visura catastale, l'immobile risulta avere una superficie di 432 mq, mentre dal rilievo metrico effettuato questa risulta essere pari a mq 520,66 al lordo delle murature.

Per quel che riguarda la categoria catastale, la sottoscritta ha fatto richiesta all'ufficio competente del Modello 1 e 5, per verificare l'accertamento della proprietà immobiliare.

Dalla lettura del modello 1 datato 30/12/1939, n. di registrazione 482/275, emerge che l'immobile, proprietà di \*\*\*\*\*, sito in Circonvallazione Gianicolense nn. 28/40, piano terreno ha una destinazione d'uso negozio ed una superficie utile di mq 383,50.

Dall'accertamento e classamento eseguito il 28 marzo 1947, Scheda n. 35288, l'immobile risulta intestato alla "\*\*\*\*\*" (\*\*\*\*\*\*) e risulta avere come destinazione d'uso - C/4 -Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) di mq 432, disposto non solo al piano terra -come indicato sul modulo 1 - ma anche al piano primo sottostrada, come risulta nello stato di fatto.

L'unica planimetria presente, è quella datata 30/12/1939.

Ad oggi l'immobile risulta essere accatastato come C/4 -Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) -- dunque come accertato nel 1947 e non come C/1 - Negozi e botteghe - come accertato nell'anno 1939.

**IMMOBILE 2** - Dal confronto tra il rilievo metrico effettuato e la planimetria catastale, si riscontrano alcune difformità di seguito elencate:

- Frazionamento di una parte di superficie, mediante realizzazione di una tramezzatura di divisione con il negozio attiguo, accessibile dal civico n.32 della stessa via, anch'esso proprietà dell'esecutata ed oggetto pignoramento, che ha comportato una diminuzione della metratura calpestabile;
- realizzazione di un soppalco con aumento della superficie calpestabile;
- realizzazione di un locale con wc e lavabo;
- diversa inclinazione della muratura di confine con le scale, di accesso al locale deposito.

Per quel che riguarda la categoria catastale, la sottoscritta ha fatto richiesta all'ufficio competente del Modello 1 e 5, per verificare l'accertamento della proprietà immobiliare.

Dalla lettura del modello 1 datato 30/12/1939, n. di registrazione 482/276, emerge che l'immobile, proprietà di \*\*\*\*\*, sito in Circonvallazione Gianicolense n.44, piano terreno ha destinazione d'uso magazziono ed una superficie utile di mq 114,50.

Dall'accertamento e classamento eseguito il 28 Marzo 1947, Scheda n.35298, l'immobile risulta intestato alla "\*\*\*\*\*" e risulta avere come destinazione d'uso autorimessa - C/6 - di mq 179,57.

Ad oggi l'immobile risulta essere accatastato come C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) - dunque come accertato nel 1947.

## PRECISAZIONI

---

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

**IMMOBILE 1** - Si precisa che l'immobile, sin dal 1939 e' stato accatastato come C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - e non come C/1 - negozi e botteghe -.

**IMMOBILE 2** - Nulla da segnalare

## STATO CONSERVATIVO

---

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

**IMMOBILE 1** - L'immobile si trova in un buono stato di conservazione.

**IMMOBILE 2** - L'immobile si trova in un buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

**NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.**

**IMMOBILE 1** - Per l'elenco delle parti comuni si rimanda a quanto stabilito dall'art. 1117 del c.c. che chiarisce quali sono gli spazi che possono definirsi comuni in un condominio.

Con la riforma del 2012 il legislatore è intervenuto con delle ulteriori precisazioni, volte a superare eventuali dubbi interpretativi.

Sono considerate parti comuni tutte quelle necessarie all'uso comune e funzionali ai servizi in comune.

Le parti comuni sono:

il suolo su cui sorge l'edificio;

le fondazioni;

i muri maestri;

i pilastri e le travi portanti;

i tetti ed i lastrici solari;

le scale;

i portoni d'ingresso;

i vestiboli;

gli anditi;

i portici;

i cortili;

le facciate dell'edificio;

le aree destinate ai parcheggi;

la portineria (incluso l'alloggio del portiere);

la lavanderia;

gli stenditori;

i sottotetti che presentano caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune;

le installazioni e i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune;

gli ascensori;

i pozzi;

le cisterne;

gli impianti idrici e fognari;

i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, nonché per la ricezione radiotelevisiva ed i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, oppure, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

**IMMOBILE 2** - Per l'elenco delle parti comuni si rimanda a quanto stabilito dall'art. 1117 del c.c. che chiarisce quali sono gli spazi che possono definirsi comuni in un condominio.

Con la riforma del 2012 il legislatore è intervenuto con delle ulteriori precisazioni, volte a superare eventuali dubbi interpretativi.

Sono considerate parti comuni tutte quelle necessarie all'uso comune e funzionali ai servizi in comune.

Le parti comuni sono:

il suolo su cui sorge l'edificio;

le fondazioni;

i muri maestri;

i pilastri e le travi portanti;

i tetti ed i lastrici solari;

le scale;

i portoni d'ingresso;

i vestiboli;

gli anditi;

i portici;

i cortili;  
le facciate dell'edificio;  
le aree destinate ai parcheggi;  
la portineria (incluso l'alloggio del portiere);  
la lavanderia;  
gli stenditori;  
i sottotetti che presentano caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune;  
le installazioni e i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune;  
gli ascensori;  
i pozzi;  
le cisterne;  
gli impianti idrici e fognari;  
i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, nonché per la ricezione radiotelevisiva ed i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, oppure, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

IMMOBILE 1 - Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.  
Si allega atto di compravendita del 27/03/2002, Rep. N. 115281, Racc. N. 16758, Notaio Dott.ssa Annunziata Ennerstina.

IMMOBILE 2 - Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.  
Si allega atto di compravendita del 27/03/2002, Rep. N. 115281, Racc. N. 16758, Notaio Dott.ssa Annunziata Ennerstina.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

IMMOBILE 1 - L'immobile realizzato nei primi anni del 1900, ha una struttura portante in mattoni di laterizio, poggiante su fondazione continua ed è costituito da sei vetrine espositive ed una di accesso al negozio.  
La pavimentazione interna è mista, in parte in marmette di cemento ed in parte in grès.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, mentre quelli interni sono il legno.  
L'intero solaio è coperto con quadrotti di cartongesso, con luci incassate per l'illuminazione del negozio ed in alcune zone del solaio è presente una struttura in metallo, per appendere le luci sospese oggetto di vendita.  
Inoltre all'interno sono presenti diverse strutture in cartongesso, che fungono da esposizione della "merce".

Attraverso una scala è possibile raggiungere il locale sottostante, che ha la funzione di deposito.  
L'impianto elettrico è nascosto dalle strutture in cartongesso.  
All'interno del negozio è presente un piccolo vano nel quale è installato un quadro elettrico, suddiviso per zone, costituito da diversi interruttori differenziali.

Il locale sottostante utilizzato come deposito, è accessibile sia dal negozio mediante scala interna e sia attraverso il locale ubicato al civico n. 44 della stessa via, sempre oggetto di pignoramento e proprietà dell'esecutata.

Entrando nel locale ci troviamo in un ambiente con finiture un po' grossolane, con l'impianto elettrico a vista e pavimentazione in parte in marmette ed in parte in grès.

All'interno sono collocati gli scaffali sui quali sono accatastata scatole di cartone e materiale vario.

La zona è areata mediante quattro bocche di lupo, ma l'ambiente risulta essere comunque umido a causa della sua posizione di piano interrato.

IMMOBILE 2 - L'immobile realizzato nei primi anni del 1900, ha una struttura portante in mattoni di laterizio, poggiante su fondazione continua ed è costituito da una porta di accesso al locale in ferro e vetro.

La pavimentazione interna è in ceramica di colore marrone.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

L'impianto elettrico è a vista, con canaline e scatole di derivazione agganciate sulla parete.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

IMMOBILE 1 - L'immobile risulta occupato dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in persona della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale non ha mai consegnato nessun contratto di locazione, nonostante durante il sopralluogo si fosse impegnata di fornirlo al Custode.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

IMMOBILE 2 - L'immobile risulta occupato dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legalmente rappresentata dall'amministratore pro-tempore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La sottoscritta, dopo numerosi tentativi, ha ricevuto il contratto di locazione tra il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*" a mezzo mail, il quale risulta essere incompleto in quanto non riporta il giorno esatto di inizio e fine locazione, ma solamente il mese e l'anno.

Inoltre alolo stesso è allegata la registrazione all'Agenzia delle Entrate di Trastevere del 28/10/2015, prot. telematico 151028173348822707, con un corrispettivo annuo di € 21.600 anzichè € 12.000 - come indicato sul contratto - con scadenza al 31/08/2021 e prorogato di ulteriori 6 anni.

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

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1995 al 27/03/2002	**** Omissis ****	<b>Accettazione di Donazione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ernestina Annunziata	04/10/1995	96275	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/03/2002 al 29/09/2023	<b>Atto di Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Ernestina Annunziata	27/03/2002	115281	16758
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma	29/03/2002	32845	21536
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Roma 2	12/04/2002	005796	1v

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

IMMOBILE 1 - Non risultano pesi o trascrizioni successivi alla trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura.

Si precisa che la sig.ra \*\*\*\*\* vedova \*\*\*\*\* , nata il \*\*\*\*\* , riservandosi l'usufrutto vita natural durante, dona con Atto di Donazione Notaio Cesare Marini, rep. 83065, Racc. 35265, del 21/04/1990 alla \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* per il ricovero di San \*\*\*\*\* in Roma, \*\*\*\*\* , la nuda proprietà degli immobili oggetto di esecuzione, indicati come di seguito:

- a) sub. 1 locale ai civici 28/40 piani T - S1, Classe 2, Cat. C/4, 432 mq, rendita L. 12.873;
- b) sub. 2 locale terreno al civico 44, classe 6, Cat. C/6, mq 180, rendita L. 6.174.

La donazione è stata accettata con atto Notaio Dott. Marini del 4/10/1995, Rep. n. 96275.

L'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a seguito della morte della sig.ra \*\*\*\*\* deceduta il \*\*/\*\*/1998.

IMMOBILE 2 - Non risultano pesi o trascrizioni successivi alla trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura.

Si precisa che la sig.ra \*\*\*\*\* vedova \*\*\*\*\* , nata il \*\*\*\*\* , riservandosi l'usufrutto vita natural durante, dona con Atto di Donazione Notaio Cesare Marini, rep. 83065, Racc. 35265, del 21/04/1990

alla \*\*\*\*\* per il ricovero di San \*\*\*\*\* in Roma, \*\*\*\*\* , la nuda proprietà degli immobili oggetto di esecuzione, indicati come di seguito:

- a) sub. 1 locale ai civici 28/40 piani T - S1, Classe 2, Cat. C/4, 432 mq, rendita L. 12.873;
- b) sub. 2 locale terreno al civico 44, classe 6, Cat. C/6, mq 180, rendita L. 6.174.

La donazione è stata accettata con atto Notaio Dott. Marini del 4/10/1995, Rep. n. 96275.

L'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a seguito della morte della sig.ra \*\*\*\*\* deceduta il \*\*/\*\*/1998.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 03/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 16/12/2008  
Reg. gen. 166033 - Reg. part. 33686  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.050.000,00

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a Roma il 16/07/2021  
Reg. gen. 95320 - Reg. part. 66323  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

## NORMATIVA URBANISTICA

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO DA ARCH. SIMONA PULCINI IN PERIZIA AGLI ATTI.

IMMOBILE 1 - L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul

Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel:

- Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7- Municipio XII.

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Edizione 2021.

Tav. A: PAESAGGIO DEL SISTEMA INSEDIATIVO - Paesaggio degli Insediamenti Urbani -;

Tav. B: - Aree urbanizzate del P.T.P.R.;

Tav. C: - Tessuto urbano;

Carta della qualità: no;

Rete ecologica: no;

Paesaggio agrario di Continuità: no

IMMOBILE 2 - L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel:

- Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7- Municipio XII.

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Edizione 2021.

Tav. A: PAESAGGIO DEL SISTEMA INSEDIATIVO - Paesaggio degli Insediamenti Urbani -;

Tav. B: - Aree urbanizzate del P.T.P.R.;

Tav. C: - Tessuto urbano;

Carta della qualità: no;

Rete ecologica: no;

Paesaggio agrario di Continuità: no

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

IMMOBILE 1 - La scrivente ha eseguito numerose indagini per la ricerca del progetto architettonico riguardante l'immobile in essere, ma nonostante i diversi tentativi di ricerca, anche presso l'Archivio Capitolino, non è stato possibile reperire il progetto urbanistico.

Per la conformità dell'immobile si dovrà tenere conto della planimetria d'impianto dell'anno 1939, confermando la realizzazione dello stesso prima del 1° settembre 1967.

IMMOBILE 2 - La scrivente ha eseguito numerose indagini per la ricerca del progetto architettonico riguardante l'immobile in essere, ma nonostante i diversi tentativi di ricerca, anche presso l'Archivio Capitolino, non è stato possibile reperire il progetto urbanistico.

Per la conformità dell'immobile si dovrà tenere conto della planimetria d'impianto dell'anno 1939, confermando la realizzazione dello stesso prima del 1° settembre 1967.

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.**

**IMMOBILE 1** - Dal confronto tra il rilievo metrico effettuato e la planimetria catastale, si riscontrano alcune difformità di seguito elencate:

- Mancata indicazione sulla planimetria catastale della scala di accesso al piano interrato;
- realizzazione di alcune tramezzature interne, che hanno comportato una differente suddivisione degli ambienti;
- frazionamento ed accorpamento di una parte di superficie appartenente al locale attiguo, accessibile dal civico n. 44 della stessa via, anch'esso proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento.

Tale accorpamento ha comportato un aumento della superficie del locale, ad oggi utilizzato come attività commerciale.

Vero è che sulla visura catastale, l'immobile risulta avere una superficie di 432 mq, mentre dal rilievo metrico eseguito questa risulta essere pari a mq 520,66.

Inoltre, nonostante sull'atto di compravendita del 27/03/2002, Rep. 115281 viene indicato il trasferimento del locale al piano terra con annesso magazzino al piano seminterrato, di quest'ultimo non sono state rintracciate altre indicazioni, come ad esempio le modalità per accedervi (non essendo presente sulla planimetria catastale la scala all'interno del negozio).

Di fatto, il magazzino seminterrato utilizzato come locale deposito, attualmente è accessibile sia dal negozio, mediante una rampa di scala non indicata in planimetria e sia da una porta in metallo collocata all'interno del locale attiguo sopra indicato - accessibile dal civico n. 44 -.

E' doveroso inoltre sottolineare, che l'immobile in questione è stato accatastato nella categoria C/4 -Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - e non come locale commerciale C/1.

Sull'atto di compravendita con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista l'immobile, questo viene descritto come locale (generico) sito al piano terra con annesso magazzino al piano seminterrato di mq 432.

Inoltre, per quanto riguarda l'esercizio commerciale, dai dati ottenuti dall'ufficio tecnico del XII municipio, risulta essere stata presentata in data 13/04/2000 una S.C.I.A. COMMERCIALE n. 222936 a nome della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per poter vendere regolarmente l'immobile le ipotesi sono due:

- 1) ripristinare gli spazi come da planimetria catastale d'impianto, presentando una C.I.L.A. IN SANATORIA, con conseguente diminuzione della superficie (da mq 520,66 a mq 432);
- 2) mantenere lo stato di fatto ed eseguire il frazionamento ed accorpamento della parte dell'**IMMOBILE 2**, accorpandolo all'**IMMOBILE 1** con cambio di destinazione d'uso da C/6 a C/4 (senza aumento del carico urbanistico) e sanare i nuovi spazi.

In questo modo avremo il locale con una superficie di mq 520,66 al lordo delle murature anziché mq 432 al lordo delle murature.

Secondo la sottoscritta la seconda ipotesi è quella più vantaggiosa ed il locale sarà stimato considerando la superficie attuale (mq 520,66), oltre al locale seminterrato.

Con il D.L. 16/7/2020 n. 76 "Semplificazione e altre misure in materia edilizia" viene ampliata la definizione di Manutenzione straordinaria (art. 3 comma 1, lett. b) che ora ricomprende anche:

- la modifica alle destinazioni d'uso purché non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti implicanti incremento di carico urbanistico.

Dunque per eseguire il cambio di destinazione d'uso e la regolarizzazione delle aree, sarà sufficiente presentare una C.I.L.A. - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - IN SANATORIA.

Dalla verifica delle norme tecniche del Comune di Roma, nella zona T7 di piano regolatore sono consentite le destinazioni d'uso di seguito indicate:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita";
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel);
- e) Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo";
- f) Agricole, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Per quel che riguarda la scala, la sottoscritta ritiene che ci sia stata un omissione nella rappresentazione grafica della planimetria catastale, vero è che sul Modello 5 del 28/03/1947 l'immobile venne accertato dall'ufficio catasto, composto di un piano terra e di un piano primo sottostrada.

Considerando le attività edilizie e catastali necessarie per i motivi di cui sopra, la sottoscritta ritiene corretto decurtare dal valore totale dell'immobile il 2%.

IMMOBILE 2 - Dal confronto tra il rilievo metrico effettuato e la planimetria catastale, si riscontrano alcune difformità di seguito elencate:

- Frazionamento di una parte di superficie, mediante realizzazione di una tramezzatura di divisione con il negozio attiguo, accessibile dal civico n.32 della stessa via, anch'esso di proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento, che ha comportato una diminuzione della metratura calpestabile;
- realizzazione di un soppalco con aumento della superficie calpestabile;
- realizzazione di un locale con wc e lavabo;
- diversa inclinazione della muratura di confine con le scale, di accesso al locale deposito.

Tale frazionamento ha comportato una diminuzione della superficie del locale a mq 63,10.

Per quel che riguarda la categoria catastale, la sottoscritta ha fatto richiesta all'ufficio competente del Modello 1 e 5, per verificare l'accertamento della proprietà immobiliare.

Dalla lettura del Modello 1 datato 30/12/1939, n. di registrazione 482/276, emerge che l'immobile, proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sito in Circonvallazione Gianicolense n.44, piano terreno ha una destinazione d'uso magazzino ed una superficie utile di mq 114,50.

Dall'accertamento e classamento eseguito il 28/03/1947, Scheda n.35298, l'immobile risulta intestato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e risulta avere come destinazione d'uso autorimessa - C/6 - di mq 179,57.

Ad oggi l'immobile risulta essere accertato come C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) - dunque come accertato nel 1947, ma sulla planimetria catastale depositata, l'unica presente, risulta avere come destinazione C/2 - Magazzini e locali di deposito - come accertato nell'anno 1939 e ad oggi è locato alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per poter vendere regolarmente l'immobile le ipotesi sono due:

1) ripristinare gli spazi come da planimetria catastale d'impianto, presentando una C.I.L.A. IN SANATORIA, con conseguente aumento della superficie;

2) sanare i nuovi spazi con frazionamento ed accorpamento della maggior superficie all'IMMOBILE 1.

Secondo la sottoscritta la seconda ipotesi è quella più vantaggiosa ed il locale sarà stimato considerando la superficie attuale.

Per poter regolarizzare l'immobile sarà necessario presentare una C.I.L.A. IN SANATORIA per sanare lo stato di fatto comprensivo anche del locale con wc e lavabo e sarà necessario rimuovere il soppalco.

Considerando le attività necessarie per i motivi di cui sopra, la sottoscritta ritiene corretto decurare dal valore totale dell'immobile il 10%.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI.

IMMOBILE 1 - Dall'estratto conto inviato dal Condominio Gianicolense 42, risulta a nome della Soc.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un debito di € 737,00.

IMMOBILE 2 - Come per l'immobile 1

## 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 confort, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense nn. 28/40 e n.44, piano T-S1  
La presente perizia viene redatta a seguito di incarico ricevuto da Giudice dell'Esecuzione Dott. Fernando Scolaro per vendita immobili in unico lotto come da verbale udienza del 24/07/2024. Per tutte le altre informazioni relative agli immobili in merito a: Completezza documentazione ex art.567; Titolarità; Confini; Consistenza; Cronistoria Dati Catastali; Dati Catastali; Precisazioni; Stato conservativo; Parti Comuni; Servitù, censo, livello, usi civici; Caratteristiche costruttive prevalenti; Stato di occupazione; Provenienze Ventennali; Formalità pregiudizievoli; Normativa Urbanistica; Regolarità edilizia; Vincoli od oneri condominiali SI RIMANDA A QUANTO RIPORTATO IN PRECEDENTE PERIZIA REDATTA DA ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico Lotto, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, composto da: IMMOBILE 1 - Unità immobiliare con destinazione d'uso C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - utilizzata però da molti anni come negozio di apparecchi illuminanti - sita a (00152) Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense nn.28-40, piani terra e seminterrato, di complessivi mq 551,66 ragguagliati. E' da precisare che l'immobile ha inglobato "abusivamente" parte della superficie

appartenente al magazzino attiguo. Secondo il rilievo metrico eseguito da Arch. Simona Pulcini, la superficie originaria dell'immobile sarebbe di mq 432 il piano terra e di mq 155 il piano seminterrato. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 460, p.la 94, sub. 1, Z.C. 3, Cat. C/4, CL.2, Consistenza 432 mq, Sup. catastale 429 mq, R.C. € 5.577,73. IMMOBILE 2 - Unità immobiliare con destinazione d'uso C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) - utilizzata però da molti anni come luogo di deposito di materiale ed "appoggio" per attività informatica - sita a (00152) Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense n.44, piano terra, di complessivi mq 63,10. E' da precisare che l'immobile è stato frazionato "abusivamente" e parte della superficie è stata accorpata a quella del negozio attiguo. Secondo il rilievo metrico eseguito da Arch. Simona Pulcini, la superficie originaria dell'immobile sarebbe di mq 151,76. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 460, p.la 94, sub. 2, Z.C. 3, Cat. C/6, CL.6, Consistenza 180 mq, Sup. catastale 180 mq, R.C. € 1.254,99. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 460, Part. 94, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C4 - Fg. 460, Part. 94, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.051.689,60

La presente perizia viene redatta a seguito di incarico ricevuto da Giudice dell'Esecuzione Dott. Fernando Scolaro per vendita immobili in unico lotto come da verbale udienza del 24/07/2024. Per tutte le altre informazioni relative agli immobili in merito a: Completezza documentazione ex art.567; Titolarità; Confini; Consistenza; Cronistoria Dati Catastali; Dati Catastali; Precisazioni; Stato conservativo; Parti Comuni; Servitù, censo, livello, usi civici; Caratteristiche costruttive prevalenti; Stato di occupazione; Provenienze Ventennali; Formalità pregiudizievoli; Normativa Urbanistica; Regolarità edilizia; Vincoli od oneri condominiali SI RIMANDA A QUANTO RIPORTATO IN PRECEDENTE PERIZIA REDATTA DA ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI. ANCHE PER QUANTO RIGUARDA I CRITERI RELATIVI ALLA DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI DUE IMMOBILI SI RIMANDA A QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AVENDO CURA DI EVIDENZIARE CHE NELLA PRESENTE SARANNO SEMPLICEMENTE ACCORPATI I DUE IMMOBILI IN UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

IMMOBILE 1 - L'immobile in questione, anche se accatastato come C/4, sarà valutato come C/1, essendo l'attività commerciale, presente da molti anni e come indicato sul Modello 1 dell'ufficio catasto di Roma, datato 30/12/1939.

La determinazione del valore normale dell'immobile sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" di cui all'art. 1 co. 307 della Legge n. 296 del 27/12/2006 e ss.mm.ii. il quale cita "...con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati....."

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, stabilendo un valore minimo e massimo al metro quadrato in riferimento alla tipologia dell'immobile e alla zona in cui si trova.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice C-12-Semicentrale/MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO)- del secondo semestre del 2022 per i negozi in condizione normale di conservazione, i valori di mercato sono compresi fra 2.000 - 3.000€/mq con un valore medio dunque di € 2.500,00.

In seconda analisi, per la determinazione del più probabile valore normale, è stato utilizzato il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edili simili a quelli in esame e collocati nelle zone limitrofe, raccogliendo i dati presso le locali Agenzie Immobiliari e analizzando le varie informazioni di mercato sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

In riferimento a quanto descritto, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di

mercato di zona  
tra 2.000,00/3.500,00€/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, elementi essenziali dei quali tener conto data la destinazione d'uso dell'immobile, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 2.000,00 €/mq, al quale andrà decurtato il costo dell'attività urbanistica e catastale per la regolarizzazione, secondo la soluzione n. 2 proposta dalla scrivente descritta nel paragrafo "Regolarità edilizia" senza decurtare il costo della superficie accorpata abusivamente.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione di riferimento, ossia mq 551,66 x € 2.000,00 = 1.103.320,00 al quale andranno decurtati gli oneri di regolarizzazione urbanistica (2%) e del rischio per mancata garanzia (10%).

Avremo pertanto. € 1.103.320,00 - 12% = € 970.921,60

**IMMOBILE 2** - L'immobile in questione, anche se accatastato come C/6, sarà valutato come C/2, in quanto sulla planimetria catastale è riportata la dicitura magazzino.

La determinazione del valore normale dell'immobile sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" di cui all'art. 1 co. 307 della Legge n. 296 del 27/12/2006 e ss.mm.ii. il quale cita "...con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati....."

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, stabilendo un valore minimo e massimo al metro quadrato in riferimento alla tipologia dell'immobile e alla zona in cui si trova.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice C-12-Semicentrale/MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO)- del secondo semestre del 2022 per i magazzini non fornisce alcun dato.

Si è proceduto, per la determinazione del più probabile valore normale, all'utilizzo del metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edili simili a quelli in esame e collocati nelle zone limitrofe, raccogliendo i dati presso le locali Agenzie Immobiliari e analizzando le varie informazioni di mercato sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

In riferimento a quanto descritto, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di mercato di zona tra 1.000,00 e 3.000,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, elementi essenziali dei quali tener conto data la destinazione d'uso dell'immobile, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 1.600,00 €/mq, ossia mq 63,10 x € 1.600,00 = € 100.960,00 al quale andranno decurtati gli oneri di regolarizzazione urbanistica (10%) e del rischio per mancata garanzia (10%).

Avremo pertanto. € 100.960,00 - 20% = € 80.768,60

Il valore finale dell'intero compendio immobiliare vendibile come unico lotto ammonta pertanto a: € 970.921,60 + € 80.768,60 = 1.051.689,60

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
Bene N° 1 - Complesso sportivo Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense nn. 28/40 e n.44, piano T-S1	614,76 mq	1.710,73 €/mq	€ 1.051.689,60	100,00%	€ 1.051.689,60
Valore di stima:					€ 1.051.689,60

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

Roma, li 24/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sarti Stefano

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Lotto 1- 2\_Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Lotto 1- 2\_Atto di donazione Rep.83065
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Lotto 1- 2\_Atto di accettazione donazione Rep.96275
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Lotto 1-2\_Atto compravendita 27-03-2002\_Rep. 115281
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lotto 1-2\_Elenco formalità sub.1e2
- ✓ N° 6 Altri allegati - Lotto 1\_Estratto conto condominio
- ✓ N° 7 Altri allegati - Lotto 1\_Elenco formalità
- ✓ N° 8 Altri allegati - Lotto 1\_Documentazione catastale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Lotto 1\_Rilievo metrico
- ✓ N° 10 Altri allegati - Lotto 1\_Rilievo metrico sottonegozio
- ✓ N° 11 Altri allegati - Lotto 1\_Modello 1 e 5
- ✓ N° 12 Altri allegati - Lotto 2\_Documentazione catastale

- ✓ N° 13 Altri allegati - Lotto 2\_Rilievo metrico
- ✓ N° 14 Altri allegati - Lotto 2\_Elenco formalità sub.2
- ✓ N° 15 Altri allegati - Lotto 2\_Modello 1 e 5
- ✓ N° 16 Altri allegati - Lotto 2\_Contratto di affitto \*\*\*\*\*
- ✓ N° 17 Altri allegati - Perizia privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense nn. 28/40 e n.44, piano T-S1

La presente perizia viene redatta a seguito di incarico ricevuto da Giudice dell'Esecuzione Dott. Fernando Scolaro per vendita immobili in unico lotto come da verbale udienza del 24/07/2024. Per tutte le altre informazioni relative agli immobili in merito a: Completezza documentazione ex art.567; Titolarità; Confini; Consistenza; Cronistoria Dati Catastali; Dati Catastali; Precisazioni; Stato conservativo; Parti Comuni; Servitù, censo, livello, usi civici; Caratteristiche costruttive prevalenti; Stato di occupazione; Provenienze Ventennali; Formalità pregiudizievoli; Normativa Urbanistica; Regolarità edilizia; Vincoli od oneri condominiali SI RIMANDA A QUANTO RIPORTATO IN PRECEDENTE PERIZIA REDATTA DA ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico Lotto, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, composto da: IMMOBILE 1 - Unità immobiliare con destinazione d'uso C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - utilizzata però da molti anni come negozio di apparecchi illuminanti - sita a (00152) Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense nn.28-40, piani terra e seminterrato, di complessivi mq 551,66 ragguagliati. E' da precisare che l'immobile ha inglobato "abusivamente" parte della superficie appartenente al magazzino attiguo. Secondo il rilievo metrico eseguito da Arch. Simona Pulcini, la superficie originaria dell'immobile sarebbe di mq 432 il piano terra e di mq 155 il piano seminterrato. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 460, p.la 94, sub. 1, Z.C. 3, Cat. C/4, CL.2, Consistenza 432 mq, Sup. catastale 429 mq, R.C. € 5.577,73. IMMOBILE 2 - Unità immobiliare con destinazione d'uso C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) - utilizzata però da molti anni come luogo di deposito di materiale ed "appoggio" per attività informatica - sita a (00152) Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense n.44, piano terra, di complessivi mq 63,10. E' da precisare che l'immobile è stato frazionato "abusivamente" e parte della superficie è stata accorpata a quella del negozio attiguo. Secondo il rilievo metrico eseguito da Arch. Simona Pulcini, la superficie originaria dell'immobile sarebbe di mq 151,76. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 460, p.la 94, sub. 2, Z.C. 3, Cat. C/6, CL.6, Consistenza 180 mq, Sup. catastale 180 mq, R.C. € 1.254,99. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 460, Part. 94, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C4 - Fg. 460, Part. 94, Sub. 2, Zc.

3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO DA ARCH. SIMONA PULCINI IN PERIZIA AGLI ATTI. IMMOBILE 1 - L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel: - Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7- Municipio XII. -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Edizione 2021. Tav. A: PAESAGGIO DEL SISTEMA INSEDIATIVO - Paesaggio degli Insiemi Urbani -; Tav. B: - Aree urbanizzate del P.T.P.R.; Tav. C: - Tessuto urbano; Carta della qualità: no; Rete ecologica: no; Paesaggio agrario di Continuità: no IMMOBILE 2 - L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel: - Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7- Municipio XII. -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Edizione 2021. Tav. A:

PAESAGGIO DEL SISTEMA INSEDIATIVO - Paesaggio degli Insediamenti Urbani -; Tav. B: - Aree urbanizzate del P.T.P.R.; Tav. C: - Tessuto urbano; Carta della qualità: no; Rete ecologica: no; Paesaggio agrario di Continuità: no

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 784/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Complesso sportivo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense nn. 28/40 e n.44, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso sportivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 460, Part. 94, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C4 - Fg. 460, Part. 94, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	614,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	NON OGGETTO DI VERIFICA. SI RIPORTA QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA DELL'ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI. IMMOBILE 1 - L'immobile si trova in un buono stato di conservazione. IMMOBILE 2 - L'immobile si trova in un buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	La presente perizia viene redatta a seguito di incarico ricevuto da Giudice dell'Esecuzione Dott. Fernando Scolaro per vendita immobili in unico lotto come da verbale udienza del 24/07/2024. Per tutte le altre informazioni relative agli immobili in merito a: Completezza documentazione ex art.567; Titolarità; Confini; Consistenza; Cronistoria Dati Catastali; Dati Catastali; Precisazioni; Stato conservativo; Parti Comuni; Servitù, censo, livello, usi civici; Caratteristiche costruttive prevalenti; Stato di occupazione; Provenienze Ventennali; Formalità pregiudizievoli; Normativa Urbanistica; Regolarità edilizia; Vincoli od oneri condominiali SI RIMANDA A QUANTO RIPORTATO IN PRECEDENTE PERIZIA REDATTA DA ARCH. SIMONA PULCINI AGLI ATTI. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico Lotto, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, composto da: IMMOBILE 1 - Unità immobiliare con destinazione d'uso C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - utilizzata però da molti anni come negozio di apparecchi illuminanti - sita a (00152) Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense nn.28-40, piani terra e seminterrato, di complessivi mq 551,66 ragguagliati. E' da precisare che l'immobile ha inglobato "abusivamente" parte della superficie appartenente al magazzino attiguo. Secondo il rilievo metrico eseguito da Arch. Simona Pulcini, la superficie originaria dell'immobile sarebbe di mq 432 il piano terra e di mq 155 il piano seminterrato. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 460, p.la 94, sub. 1, Z.C. 3, Cat. C/4, CL.2, Consistenza 432 mq, Sup. catastale 429 mq, R.C. € 5.577,73. IMMOBILE 2 - Unità immobiliare con destinazione d'uso C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) - utilizzata però da molti anni come luogo di deposito di materiale ed "appoggio" per attività informatica - sita a (00152) Roma (RM) - Circonvallazione Gianicolense n.44, piano terra, di complessivi mq 63,10. E' da precisare che l'immobile è stato frazionato "abusivamente" e parte della superficie è stata accorpata a quella del negozio attiguo. Secondo il rilievo metrico eseguito da Arch. Simona Pulcini, la superficie originaria dell'immobile sarebbe di mq 151,76. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 460, p.la 94, sub. 2, Z.C. 3, Cat. C/6, CL.6, Consistenza 180 mq, Sup. catastale 180 mq, R.C. € 1.254,99.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		