

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 229/2022 del R.G.E.

contro

**Omissis (Esecutato 1)**

Codice fiscale: omissis



**Omissis (Esecutato 2)**

Codice fiscale: omissis



## SOMMARIO

<a href="#">Incarico.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Premessa.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Lotto Unico.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">11</a>
<a href="#">Stima / Formazione lotti.....</a>	<a href="#">11</a>



## INCARICO

In data 21/11/2022 il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Principe Eugenio, 39, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°53'37.7"N 12°30'26.9"E)

## DESCRIZIONE

Negozio d'angolo posto al piano terra, avente accesso dal civico 39 di via Principe Eugenio in Roma, composto da due ambienti di vendita, disimpegno, WC e ufficio, con serrande sui civici 81 e 83 di Via Cairoli e in corrispondenza del civico 39 di via Principe Eugenio. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 502 Particella 51 Subalterno 1.

Confina con negozio civico 41 di via Principe Eugenio, con negozio civico 79 di via Cairoli e con distacchi su via Principe Eugenio e via Cairoli.

Via Principe Eugenio è una delle tre strade convergenti sulla importante piazza Vittorio Emanuele II di Roma Capitale. L'asse viario (composto da via di Porta Maggiore e via Principe Eugenio) ha inizio in corrispondenza di Porta Maggiore.

L'area urbana denominata Esquilino è uno dei rioni del centro storico di Roma, sebbene una delle possibili etimologie del nome lo fa derivare dal termine latino "esquiliae", che indicava i sobborghi di Roma antica.

L'attuale morfologia urbanistica è dovuta alla edificazione ex novo dopo il 1870 come quartiere d'abitazione per la nuova borghesia impiegatizia (Nuovo Quartiere Esquilino). Ciò ne ha definito le attuali caratteristiche edilizie ed urbanistiche.

Oggi il quartiere con vocazione commerciale e alberghiera è interno alle mura aureliane ed interno al Grande Raccordo anulare nell'area est del centro storico.

Confina a nord con il rione Castro Pretorio, a est con i quartieri Tiburtino e Prenestino-Labicano a sud-est con il quartiere Tuscolano, a ovest con il rione Monti.

Il quartiere è contraddistinto da edilizia commerciale e da edilizia residenziale, di tipo intensivo.

Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti molte strade di importante comunicazione (Via Casilina, Tangenziale Est, tratto interno A/24) dalle quali è possibile raggiungere con facilità il Grande Raccordo Anulare di Roma (uscite 14/23).

La linea metropolitana "A" (stazione di "Vittorio Emanuele") è distante 5 minuti a piedi. Sono inoltre presenti vari mezzi pubblici di superficie su via Principe Eugenio e la stazione Termini è facilmente raggiungibile (anche a piedi - 15 minuti).

Si può quindi affermare che il quartiere è ben collegato con mezzi pubblici e presenta i principali servizi essenziali.

Sono raggiungibili con i mezzi pubblici di superficie i principali centri commerciali della zona.

La struttura sanitaria di riferimento è l'Azienda Ospedaliera San Giovanni Addolorata (con Pronto soccorso).

Si segnala inoltre, sullo stesso marciapiedi, nelle immediatezze del negozio oggetto di perizia, la presenza di una tra le gelaterie più antiche d'Italia (fondata nel 1880) che attira tutto l'anno un gran numero di turisti.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Principe Eugenio, 39, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- Esecutato 1 (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: omissis  
Nato omissis
- Esecutato 2 (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: omissis  
Nato omissis

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

- Esecutato 1 + Esecutato 2 (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Confina con negozio civico 41 di via Principe Eugenio, con negozio civico 79 di via Cairoli e con distacchi su via Principe Eugenio e via Cairoli.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	79,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	Variabile	Terra
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>		<b>95,00 mq</b>		
		<b>Incidenza condominiale:</b>		<b>0,00 %</b>		
		<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>		<b>95,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 25/06/1971	OMISSIS CON SEDE IN	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 502, Part. 51, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 65 Superficie catastale 108 mq Piano Terra
Dal 25/06/1971 al 16/10/1974	OMISSIS CON SEDE IN	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 502, Part. 51, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 65 Superficie catastale 108 mq Piano Terra
Dal 16/10/1974 al 25/02/2000	OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 502, Part. 51, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 65 Superficie catastale 108 mq Rendita € 6.898,57 Piano Terra
Dal 25/02/2000 al 10/05/2006	OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 502, Part. 51, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 65 Superficie catastale 108 mq Rendita € 6.898,57 Piano Terra
Dal 10/05/2006 al 09/12/2022	ESECUTATO 1 + ESECUTATO 2 OMISSIS Proprietà per 1/2 cadauno (1/1 Totale)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 502, Part. 51, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 65 Superficie catastale 108 mq Rendita € 5.931,77 Piano Terra

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	502	51	1	2	C1	7	65	108 mq	5931,77 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto:

- 1) una finestra (attuale wc) risulta con dimensioni differenti rispetto alla pianta catastale (una porzione risulta chiusa dall'interno e non accessibile dal vano disimpegno data la presenza di pannellature per negozio alle pareti)
- 2) la vetrina su strada situata in corrispondenza del civico 83 di via Cairoli pur essendo visibile sulla porzione esterna dell'immobile non risulta accessibile dall'interno, per la presenza di pannellature da negozio che ne impedisce di fatto l'ispezione (non è escluso che sia anche murato il vano)
- 3) risultano alcune modifiche interne (formazione di tramezzi) in corrispondenza di due archi di passaggio e per la formazione di un bagno e dell'ambiente ad uso ufficio (non riportati nella planimetria catastale), il tutto come meglio descritto nel capitolo inerente la legittimità edilizia.

Il negozio è quindi venduto nello stato di fatto. Il futuro proprietario dovrà farsi carico di ripristinare lo stato legittimo e presentare le dovute pratiche urbanistiche e successivamente provvedere alla rettifica dell'elaborato grafico.

I relativi costi per le pratiche connesse (l'aggiornamento del catasto e il perfezionamento delle pratiche urbanistiche) sono riportati di seguito, a carico del futuro acquirente ma detratti dal valore della presente stima.

### STATO CONSERVATIVO

Il negozio oggetto di stima risulta attualmente adibito ad attività commerciale nella media della zona ma con la zona retrostante in uno stato manutentivo al di sotto della media (il bagno sicuramente da manuteneere).

L'immobile è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario, come anticipato nel quesito inerente la corrispondenza catastale, dovrà far predisporre lo stato legittimo, la regolarizzazione urbanistica e il successivo aggiornamento catastale.

Apparentemente il negozio non necessita di urgenti opere di manutenzione.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti i certificati degli impianti e l'attestato di prestazione energetica, ma non sono stati forniti.

Lo stato manutentivo esterno delle parti comuni è nella media in quanto apparentemente oggetto di recenti lavori di manutenzione a carico delle facciate condominiali.

### PARTI COMUNI

Dalla lettura dell'atto di provenienza e da quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore si evince che il Condominio (via Principe Eugenio 51) è disciplinato da un Regolamento (trasmesso dall'amministratore e riportato in allegato) che risulta esplicitamente accettato in occasione del rogito del 2006 allorquando la parte acquirente si impegnava ad accettare e si impegna ad osservare e far osservare dai suoi aventi causa il regolamento condominiale (allegato).

L'attuale Regolamento condominiale, inviato dall'amministratore di Condominio, che deve intendersi qui completamente riportato, riguarda l'intero fabbricato e i negozi su strada.

L'edificio in Condominio è composto da un piano interrato (cantine), un piano terreno (prevalentemente negozi, guardiola portiere e spazi comuni quali locali contatori etc.) e successivi piani dal primo al quinto (cfr descrizione riportata nel Regolamento di Condominio).

Al Titolo 2 del Regolamento sono riportate le proprietà comuni a tutti gli immobili costituenti l'edificio (le consuete opere in comproprietà, area di sedime, strutture ed impianti in generale) mentre altre proprietà (compreso anche l'alloggio del portiere, la guardiola etc) sono ad esclusivo uso e proprietà dei proprietari degli appartamenti. Infatti anche l'amministratore del Condominio precisa che "L'alloggio portiere è affittato e il ricavato è suddiviso solo per gli appartamenti". Quindi il negozio in oggetto deve intendersi escluso dai ricavi e dai costi di molte parti comuni afferenti i soli appartamenti (cfr regolamento di Condominio). Il negozio risulta anche escluso dalla condivisione delle spese Condominiali inerenti il riscaldamento.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dei due precedenti atti di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato (negozio) ad eccezione delle regole riportate nel regolamento condominiale sopra citato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile ha accesso dal civico 51 di via Principe Eugenio in Roma.

Le parti comuni esterne visibili da strada presentano finiture nella media della zona: facciate ad intonaco tinteggiato, fregi e balconi rifiniti con intonaco, serramenti omogenei e apparentemente oggetto di recenti opere di manutenzione.

L'edificio nel quale è inserito l'immobile oggetto di perizia risulta in parte residenziale e in parte commerciale (per i negozi su strada e per la presenza di un albergo nell'edificio). Da quanto osservabile dai prospetti su strada e dai progetti reperiti presso l'archivio Capitolino l'edificio risulta composto da più scale con un piano interrato (cantine) e sette piani fuori terra (piano terra, un piano ammezzato, un piano nobile, tre piani superiori e un ulteriore piano sommitale - quest'ultimo risulta arretrato rispetto al filo facciata).

L'edificio ha struttura portante in muratura (elementi orizzontali e voltati) e copertura prevalentemente piana.

Il negozio oggetto di perizia è situato sull'angolo tra le vie Principe Eugenio e via Cairoli.

Nella planimetria catastale d'impianto (ultima versione in catasto) risultano tre ambienti e tre vetrine e relativi ingressi da strada; un primo ingresso in corrispondenza del civico 39 di via Principe Eugenio e due in corrispondenza dei civici 81 e 83 di via Cairoli.

Oggi l'ingresso in corrispondenza del civico 83 di via Cairoli risulta non più accessibile in quanto, sebbene visibile da strada, la porzione interna risulta chiusa con le pareti rivestite da pannelli dogati per negozi e mensole (espositori del negozio).

Una volta superato l'ingresso dal civico 39 di via Principe Eugenio si perviene in un primo ambiente ad uso negozio con gran parte delle pareti che presentano arredi di esposizione (per calzature); fanno qui eccezione solo la zona cassa, l'arco di passaggio e l'ingresso. In tale ambiente, che presenta un alto soffitto voltato (altezza max 3.75 m), sono presenti altre pannellature dogate (espositori del negozio di calzature) e un mobile cassa.

Una volta superato tale primo ambiente, per mezzo di passaggio (oggi più piccolo rispetto all'originario) si perviene ad un secondo ambiente ad uso negozio (intimo). A tale ambiente è possibile accedere anche da una porta a vetri in corrispondenza del civico 81 di via Cairoli.

Anche questo secondo ambiente presenta un alto soffitto voltato (altezza max 3.85 m) e sono presenti i medesimi arredi perimetrali da negozio (pannellature espositive) e un ulteriore mobile cassa.

Una volta superato questo ambiente, per mezzo di mezzo un varco murario si perviene nel retro del negozio, composto da un ampio disimpegno dal quale si giunge ad un bagno dotato di soprastante soppalco ed un ambiente ad uso ufficio sprovvisto di aerazione minima di Legge (mancano finestre e l'aerazione).

Il bagno, con altezza interna pari a 2.45 metri, presenta finestra verso il retro e finiture al di sotto della media (intonaci, pavimenti e sanitari nel complesso sotto la media).

Tutti gli ambienti, tranne il bagno e l'ufficio (con controsoffitti piani) presentano soffitti con volte a botte. Le porzioni di pareti visibili (non coperte dai mobili espositori) presentano intonaco tinteggiato. I pavimenti dei due ambienti di vendita, del bagno e del disimpegno sono in ceramica scura; l'ufficio presenta pavimento multistrato in finto legno e pareti in gran parte rivestite con pannelli dogati per negozi.

Il bagno presenta un soppalco soprastante avente accesso al di sopra della porta del bagno.

Gli infissi esterni verso strada sono in alluminio con vetro doppio, con avvolgibili metalliche da negozio, mentre la finestra del bagno è in legno con vetro singolo. Le porte interne sono in legno.





Gli impianti (elettrico e idrico) sono sotto traccia. Il negozio non è collegato all'impianto di riscaldamento condominiale e non sono visibili termosifoni o altri terminali. In una stanza è presente una unità di condizionamento (cfr foto impianti).

Non risulta presente il boiler per l'acqua calda sanitaria.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti i certificati degli impianti e l'attestato di prestazione energetica, ma non sono stati forniti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo veniva riferito dalla parte esecutata che il negozio era nel possesso di un suo parente che non versava alcun canone (cfr. verbale di accesso); successivamente l'amministrazione del Condominio ha riferito che l'immobile è attualmente occupato da una società riconducibile agli esecutati (OMISSIS della quale gli esecutati sono unici soci). Lo scrivente ha provveduto, di comune accordo con il Custode, a relazionare il Giudice. Il Giudice autorizzava in udienza l'occupazione dell'immobile pignorato da parte della società, dietro il pagamento di una indennità mensile.

Successivamente lo scrivente ha provveduto a calcolare il valore dell'indennità di locazione e a richiedere all'Agenzia delle Entrate eventuale esistenza di ulteriori contratti di locazione in essere. In allegato riposta con la quale si comunica che *all'esito delle ricerche effettuate nel sistema informatizzato, non sussistono atti o contratti di locazione, intestati al soggetto menzionato nella richiesta* (risposta negativa AdE in allegato [16]).

## PROVENIENZE VENTENNALI

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Oneri di cancellazione**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 (alla data 12/12/2023) relativamente al subalterno associato all'immobile oggetto di perizia, sono risultate le seguenti formalità:

### **Negozio. Elenco sintetico delle formalità (identificativo Foglio : 502 - Particella 51 - Subalterno 1) .**

TRASCRIZIONE del 01/03/2000 - Registro Particolare 10549 Registro Generale 16139 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 1785 del 25/02/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 01/03/2000 - Registro Particolare 4358 Registro Generale 16140 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 1786 del 25/02/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 16/05/2006 - Registro Particolare 36013 Registro Generale 62221 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 96864/8554 del 10/05/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



ISCRIZIONE del 16/05/2006 - Registro Particolare 17234 Registro Generale 62222 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 96865/8555 del 10/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 28/09/2009 - Registro Particolare 35422 Registro Generale 126369 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 2052/14 del 04/06/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ISCRIZIONE del 19/08/2010 - Registro Particolare 24793 Registro Generale 106752 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 4952/14 del 09/08/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

TRASCRIZIONE del 04/03/2022 - Registro Particolare 18448 Registro Generale 26520 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O LA CORTE DI APPELLO Repertorio 4577 del 08/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in:

PRG - Sistemi e Regole 1:5.000

Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4

Carta Qualità: Entro il perimetro carta della Qualità "Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto novecentesca, Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare"

Zona UNESCO: entro perimetro zona UNESCO

Zona OMI: ROMA - Zona OMI B18/Centrale/ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)

Zona Urbanistica 1E Denominazione Esquilino

Piano Paesaggistico - PTPR

Ptpr Tav. a: Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Paesaggio dei centri e nuclei storici

Ptpr Tav. b: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile che costituisce il compendio pignorato fa parte di un **edificio realizzato prima del 1934** in base alle risultanze di seguito descritte.

La sagoma dell'edificio è visibile nella carta fotografica del governatorato (anno 1934).

Presso l'archivio ordinario (dal 1930 ad oggi) del Comune di Roma non risulta alcun progetto, tuttavia presso l'Archivio Storico Capitolino (che conserva i fascicoli di progetti realizzati a Roma tra il 1848 il 1930) risulta un progetto nell'area recante timbro "approvato 18 aprile 1901". All'interno di tale fascicolo si trovano rapporti



della commissione edilizia, gli alzati (gli elaborati grafici approvati che riproducono i prospetti attuali) ma solo alcuni degli elaborati planimetrici dei vari piani; purtroppo è stata rinvenuta la pianta del piano tipo ma non quella del piano terra (sebbene dalla pianta del piano tipo si possa ricostruire la cadenza strutturale dei maschi murari anche del piano terra).

Si rileva inoltre che sull'arco di ingresso del portone principale del Condominio è riportata la data di esecuzione 1902 mentre sul progetto presente nell'Archivio capitolino, nella stessa posizione, è raffigurata l'iscrizione 1901 (anno di progetto).

Per tali motivazioni si può affermare che l'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in base al progetto del 1901 (stralci in allegato), già variante di una costruzione iniziata nel 1886 (v. allegati).

Dai fascicoli visionati e in base alle ricerche effettuate (Archivio Storico Capitolino e archivio del Comune di Roma) e da quanto riferito dall'Amministratore del Condominio si può affermare che non è possibile reperire la licenza edilizia e successiva abitabilità, ma si può dedurre che trattasi di edificio realizzato ante 1934.

Tenuto conto anche della mancanza della pianta del piano terra irreperibile nel fascicolo di progetto occorre fare affidamento, come di consueto in casi analoghi, alla pianta catastale quale elemento di partenza probante.

Limitatamente al negozio oggetto di perizia, analizzando la planimetria catastale d'impianto (recante data 03/10/1939 - con data presentazione al Catasto 27/12/1939) si può affermare che le **modifiche di distribuzione interna** rilevate durante il sopralluogo e illustrate precedentemente siano state realizzate senza titolo e da quanto si deduce dalla lettura dell'ultimo atto del 2006, sembrerebbe che le modifiche siano state eseguite senza titolo dopo tale data (non riportate negli atti grafici del catasto).

Si deve però precisare che, limitatamente alle modifiche interne apportate, per adeguarle alle vigenti norme occorre realizzare un antibagno e non è possibile mantenere l'attuale destinazione ad ufficio della stanza oggi così adibita, in quanto carente da un punto di vista igienico sanitario (assenza di aerazione) e occorre quindi destinare tale ambiente ad altro uso (senza permanenza di personale), come deposito ad esempio.

Occorre inoltre ripristinare il passaggio in corrispondenza del civico 83 e occorre eseguire un sanatoria per opere esterne limitatamente alla differente forma della finestra del bagno.

Il palchettone (deposito al di sopra del bagno) non potrà essere utilizzato quale nuovo solaio e si dovrà provvedere alla rimozione dello stesso.

Ad ogni buon conto oggi per la messa in pristino è necessaria una CILA in sanatoria (cfr. punto 3 - Tabella A-D.Lgs-222-2016) per le seguenti opere eseguite in assenza di titolo:

1. opere interne: nuovi tramezzi senza titolo (con formazione di nuovo antibagno e cambio destinazione dell'ufficio a deposito),
2. opere esterne (rimozione chiusura varco civico 83 con opere accessorie e regolarizzazione finestra bagno).

Per tali motivazioni **la porzione immobiliare oggetto di perizia non può considerarsi regolare**. Il futuro acquirente dovrà provvedere alla presentazione di tutte le pratiche urbanistiche e catastali. Il relativo costo viene stimato e successivamente detratto dal valore di stima.

L'immobile è quindi venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà provvedere alla regolarizzazione, presentare le dovute pratiche urbanistiche e rettificare l'elaborato grafico catastale. I relativi costi saranno detratti dal valore della presente stima e detratti dal valore di perizia e saranno a carico del futuro acquirente.

L'importo totale dei **costi** per onorari e reversali, oltre agli onorari professionali, l'IVA e costi vari connessi, per la CILA in sanatoria e aggiornamento catastale (finalizzata alla regolarizzazione delle sole opere eseguite senza titolo) è valutato pari ad € **4.000,00**. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima.

A tale importo devono essere aggiunti gli oneri condominiali non versati di seguito descritti in quanto il Condominio non è costituito.

Sono stati richiesti ma non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti (elettrico e idrico).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già anticipato dalla lettura del Regolamento di Condominio risulta che il negozio non suddivide le spese Condominiali inerenti il riscaldamento.

L'amministratore precisa che al negozio oggetto di stima risulta associata una caratura millesimale di tabella A pari m/m 86,60.

Si precisa che per l'immobile di perizia risulta un spesa annua (quota annuale 2022) pari ad € 410 ca. e con un arretrato (conguaglio 2021 saldo 2022) pari ad € 810,38.

Si precisa che alla data odierna il Condominio non è costituito nella presente procedura e le quote condominiali arretrate saranno detratte dal valore finale della presente stima per un importo di € 811,00.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Principe Eugenio, 39, piano Terra

Negozio d'angolo posto al piano terra, avente accesso dal civico 39 di via Principe Eugenio in Roma, composto da due ambienti di vendita, disimpegno, wc e ufficio, con serrande sui civici 81 e 83 di Via Cairoli e in corrispondenza del civico 39 di via Principe Eugenio. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 502 Particella 51 Subalterno 1. Confina con negozio civico 41 di via Principe Eugenio, con negozio civico 79 di via Cairoli e con distacchi su via Principe Eugenio e via Cairoli. Via Principe Eugenio è una delle tre strade convergenti sulla importante piazza Vittorio Emanuele II di Roma Capitale. L'asse viario (composto da via di Porta Maggiore e via Principe Eugenio) ha inizio in corrispondenza di Porta Maggiore. L'area urbana denominata Esquilino è uno dei rioni del centro storico di Roma, sebbene una delle possibili etimologie del nome lo fa derivare dal termine latino "esquiliae", che indicava i sobborghi di Roma antica. L'attuale morfologia urbanistica è dovuta alla edificazione ex novo dopo il 1870 come quartiere d'abitazione per la nuova borghesia impiegatizia (Nuovo Quartiere Esquilino). Ciò ne ha definito le attuali caratteristiche edilizie ed urbanistiche. Oggi il quartiere con vocazione commerciale e alberghiera è interno alle mura aureliane ed interno al Grande Raccordo anulare nell'area est del centro storico. Confina a nord con il rione Castro Pretorio, a est con i quartieri Tiburtino e Prenestino-Labicano a sud-est con il quartiere Tuscolano, a ovest con il rione Monti. Il quartiere è contraddistinto da edilizia commerciale e da edilizia residenziale, di tipo intensivo. Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti molte strade di importante comunicazione (V. Casilina, Tangenziale, tratto interno A/24) dalle quali è possibile raggiungere con facilità il Grande Raccordo Anulare di Roma (uscite 14/23). La linea metropolitana "A" (stazione di "Vittorio Emanuele") è distante 5 minuti a piedi. Sono inoltre presenti vari mezzi pubblici di superficie su via Principe Eugenio e la stazione Termini è facilmente raggiungibile (anche a piedi - 15 minuti). Si può quindi affermare che il quartiere è ben collegato con mezzi pubblici e presenta i principali servizi essenziali. Sono raggiungibili con i mezzi pubblici di superficie i principali centri commerciali della zona. La struttura sanitaria di



riferimento è l'Azienda Ospedaliera San Giovanni Addolorata (con Pronto soccorso). Si segnala inoltre, sullo stesso marciapiedi, nelle immediatezze del negozio oggetto di perizia, la presenza di una tra le gelaterie più antiche d'Italia (fondata nel 1880) che attira tutto l'anno un gran numero di turisti.

Il **valore di mercato** dell'immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui al Market Comparison Approach. Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente **valore di stima del bene**, come da dettagli qui di seguito riportati.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono i più simili possibili all'immobile da valutare;
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona;
- Le compravendite individuate sono non antecedenti a 24 mesi dalla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1] STIMA DELL'IMMOBILE

**PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 182.854,00**

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per correggere le difformità sopra indicate, per un importo pari ad € 4.000,00, oltre ad € 811,00 di arretrati condominiali.

Si perviene quindi al seguente

**VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 182.854,00- € 4.811,00): ca €178.000,00**

**VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE**

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per **l'assenza della garanzia per vizi** del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, anche per la mancanza dei certificati impiantistici e del certificato di agibilità, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. **il 15%** del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente **valore di esecuzione immobiliare:**

**LOTTO UNICO**

**NEGOZIO**

**PREZZO BASE: €151.000,00** (dicasi EURO CENTOCINQUANTUNOMILA/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'immobile risulta pignorato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

Il **negozio** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 502, Part. 51, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C1, via Principe Eugenio. 39 piano terra, consistenza catastale 65 mq, superficie catastale tot 108 mq rendita € 5.931,77

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

**Valore di stima del bene: €151.000,00**

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



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - via Principe Eugenio, 39, piano Terra	95,00 mq	1.589,47 €/mq	€ 151.000,00	100,00%	€ 151.000,00
				Valore di stima:	€ 151.000,00

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

Roma, li 15/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Trifilio Pierluigi



## ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile con il metodo MCA Market Comparison Approach;
- [2] Verbale di accesso;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visura storica catastale;
- [5] Planimetria catastale;
- [6] Ispezione ipotecaria;
- [7] Atto notarile compravendita Notaio Martirani 2000;
- [8] Atto notarile compravendita Notaio Novelli 2006;
- [9] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [10] Planimetria con difformità rilevate
- [11] Elaborato fotografico;
- [12] Progetto edilizio e documentazione urbanistica (stralci)
- [13] Regolamento di Condominio;
- [14] Comunicazione dell'Amministratore Condominio;
- [15] Visura Storica Integrata (Registro delle Imprese & Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto);
- [16] Risposta Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione registrati.

