

# TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 1044/2021 del R.G.E.

promossa da



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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1044/2021 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 883.922,06</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 21/06/2022, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2022 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 Giacomo Bove 12-14, piano T-S1

## DESCRIZIONE

---

Negozio sito in Roma, quartiere Ostiense, Via Giacomo Bove n1. 12 e 14, piani T e S1. Dati catastali: Fg. 820, part. 96, sub. 504, Zona censuaria 3, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 508 mq, Superficie catastale 570 mq, Rendita 18.207,79 €. Superficie lorda rilevata 527,5 mq. Superficie calpestabile 472,50 mq. Superficie convenzionale (corrispondente a quella urbanisticamente autorizzata) 502,10 mq. L'immobile è privo di finiture ed è costituito da un locale di ingresso al piano terra e due locali al piano seminterrato. I due piani sono collegati da scala interna e da un foro nel solaio per predisposizione strutturale per montacarichi. Il piano terra confina a nord e a ovest con altre u.i., a sud con passaggio coperto carrabile di ingresso alla part. 7 e a est con Via Giacomo Bove; il piano seminterrato confina a nord con altra u.i., a ovest con part. 7, a sud con solo terrapieno e a est con Via Giacomo Bove. Titoli edilizi: Scheda di accertamento dell'UTE n. 8427401 del 13/12/1939; Concessioni edilizie in sanatoria n. 379330 e 379331 del 12/09/2016. Stato di occupazione: libero.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/11/2022.

Custode delle chiavi: Avvocato Cristina Savorelli

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Bove 12-14, piano T-S1

## 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:

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

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

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



## CONFINI



Il piano terra confina a nord e a ovest con altre u.i., a sud con passaggio coperto carrabile di ingresso alla part. 7 e a est con Via Giacomo Bove; il piano seminterrato confina a nord con altra u.i., a ovest con part. 7, a sud con solo terrapieno e a est con Via Giacomo Bove.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	37,30 mq	42,50 mq	1,00	42,50 mq	4,68 m	T
Negozio	435,20 mq	459,60 mq	1,00	459,60 mq	3,64 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>502,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>502,10 mq</b>		

Si fa presente che, benché da rilievo effettuato in occasione dell'accesso forzoso del 24/11/2022 risultino, per il piano seminterrato, 435,20 mq calpestabili e 485,00 mq lordi, la Concessione edilizia in sanatoria n. 379330 del 12/09/2016, relativa al piano seminterrato dell'immobile, autorizza una superficie di 459,60 mq a destinazione d'uso commerciale.

Per questo motivo, ai fini della stima del valore, verrà considerata la superficie autorizzata urbanisticamente con Concessione edilizia in sanatoria n. 379330 del 12/09/2016.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1975 al 30/11/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 820, Part. 96, Sub. 3, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 508 mq



		Piano T-S1
Dal 30/11/1978 al 23/10/1979	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 820, Part. 96, Sub. 3, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 508 mq Piano T-S1
Dal 23/10/1979 al 15/11/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 820, Part. 96, Sub. 3, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 508 mq Piano T-S1
Dal 15/11/1984 al 28/12/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 820, Part. 96, Sub. 3, Zc. 3 Categoria C2, Cons. 508 mq Piano T-S1
Dal 28/12/1995 al 15/09/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 820, Part. 96, Sub. 3, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 508 mq Superficie catastale 570 mq Rendita € 1.915,23 Piano T-S1
Dal 15/09/2009 al 02/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 820, Part. 96, Sub. 504, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 508 mq Superficie catastale 570 mq Rendita € 18.207,79 Piano T-S1
Dal 02/11/2009 al 07/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 820, Part. 96, Sub. 504, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 508 mq Rendita € 18.207,79 Piano T-S1
Dal 07/08/2019 al 05/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 820, Part. 96, Sub. 504, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 508 mq Superficie catastale 570 mq Rendita € 18.207,79 Piano T-S1

Da visura storica catastale, le intestazioni dal 24/02/1975 al 28/12/1995 sono leggermente confusionarie. Le intestazioni catastali vengono correttamente riallineate con Voltura n. 79879.1/2009.

In data 15/09/2009 si costituisce il sub. 504 con Variazione della destinazione d'uso, n. 304516.1/2009, pratica RM1344878, da C/2 (magazzino) a C/1 (negoziato). Con suddetta Variazione viene presentata attuale planimetria in atti del catasto, che è la stessa presente nei fascicoli di domanda di condono nn. 87/86430/0 e 87/86430/1, protocollata UCE con il n. 110158 del 30/11/2010, e a cui si fa riferimento nelle Concessioni edilizie in sanatoria n. 379330 e 379331 del 12/09/2016.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	820	96	504	3	C1	3	508 mq	570 mq	18207,79 €	T-S1	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi differisce leggermente dall'attuale planimetria in atti del catasto per le seguenti difformità:

- 1- assenza di tramezzi nella zona centrale del piano seminterrato;
- 2- assenza dei locali wc e antiwc nel piano seminterrato;
- 3- chiusura interna di alcune finestre "bocca di lupo" al piano seminterrato;
- 4- presenza di porta di accesso dal piano seminterrato a scale esterne chiuse superiormente con grigliato di tipo "Keller".

I costi necessari alla presentazione di variazione planimetrica (DOCFA) saranno decurtati dalla stima finale.

La planimetria catastale attuale, presentata con Variazione della destinazione d'uso del 15/09/2009, n. 304516.1/2009, pratica RM1344878, da C/2 (magazzino) a C/1 (negozio), costituisce parte integrante dell'ultimo titolo edilizio: Concessioni edilizie in sanatoria n. 379330 e 379331 del 12/09/2016.

### PRECISAZIONI

Nulla.

### PATTI

Nulla.

### STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui è sito l'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.

L'immobile al suo interno si presenta in uno stato di cantiere, privo di ogni finitura, rivestimento e impianti.

### PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritti servitù né usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi è situato al piano terra e interrato di un fabbricato dei primi anni del Novecento. Il fabbricato in cui è ubicata l'U.I. è costituito da n. 4 piani fuori terra (un piano terra commerciale e n. 3 piani residenziali) e un piano seminterrato. Ha struttura mista in muratura portante perimetrale e travi, travetti e pilastri in calcestruzzo armato, solai in calcestruzzo armato gettato in opere, balconcini latero-cementizi sostenuti da mensole a volute e copertura piana non praticabile. Le facciate sono rivestite ad intonaco civile tinteggiato, con basamento alto circa un metro in travertino, lesene intonacate a tutt'altezza, n. 2 cornicioni con sottocornice decorata ed altri elementi decorativi come chiavi e medaglioni sulle architravi di finestre e porte finestre. Le facciate dell'edificio si presentano in uno stato di conservazione discreto: la tinteggiatura appare non ammalorata; i frontalini dei balconi e i cornicioni appaiono integri. La facciata su distacco con la part. 7 è attraversata da n. 3 canne fumarie in acciaio a servizio dell'immobile oggetto di stima.

L'accesso all'immobile avviene direttamente da Via Giacomo Bove mediante n. 2 saracinesche (una al civ. 12 e una al civ. 14). Attualmente non sono presenti altri infissi di chiusura (vetrine o porte). Gli unici affacci verso l'esterno sono le due "vetrine" dalla strada, al piano terra, e una porta al piano seminterrato, che apre su una scala di servizio che conduce al piano terra alla part. 7 e chiusa superiormente da griglia a terra di tipo Keller. L'immobile è costituito da un locale di ingresso al piano terra e due locali al piano seminterrato. I due piani sono collegati da scala interna e da un foro nel solaio per predisposizione strutturale per montacarichi. Il piano terra ha un'altezza interna utile di 4,68 m, il piano seminterrato ha un'altezza interna utile di 3,64 m. L'immobile al suo interno si presenta in uno stato di cantiere, privo di ogni finitura, rivestimento e impianti e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: al piano terra il pavimento è parzialmente demolito con massetto di sottofondo a vista e parzialmente ancora rivestito da marmette 20x20 cm; le scale interne di collegamento tra i due piani sono rivestite di travertino ammalorato in diversi punti; il piano seminterrato è privo di pavimento con massetto di sottofondo a vista.

Pareti: tutte le pareti del piano terra sono rivestite con pannelli di cartongesso con uno spessore totale di 11,00 cm circa; le pareti al piano seminterrato sono parzialmente a rustico e parzialmente foderate con pannelli isolanti in fibra di legno e pannelli di cartongesso per uno spessore totale di 18,00 cm circa.

Soffitti: i soffitti sono a vista tinteggiati.

Infissi esterni: il piano terra ha saracinesche metalliche a rullo; al piano seminterrato sono montate alcune finestre in pvc con vetrocamera su alcune delle aperture a "bocca di lupo" e una porta metallica con sopraluce in vetro.

Infissi interni: è privo di infissi interni.

Impianti: è presente un impianto elettrico di cantiere e la predisposizione di n. 3 canne fumarie esterne; è privo di tutti gli altri impianti e utenze.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1978 al 23/10/1979	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pasquale RINALDI	30/11/1978	6286	2308
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	18/12/1978	64650	49877
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/05/1985	**** Omissis ****	<b>Successione legale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			***		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	***		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/12/1995	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo FORLINI	***		
					6
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	13/05/1985	24	10825		
Dal 28/12/1995 al 02/11/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo FORLINI	28/12/1955	32902	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		





		Roma 1	25/01/1996	5586	3540
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Compravendita</b>					
Dal 02/11/2009 al 07/08/2019	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo CASTORINA	02/11/2009	65793	9193
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	17/11/2009	151696	83471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Compravendita</b>					
Dal 07/08/2019	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo DIAS	07/08/2019	6166	5416
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	08/08/2019	101706	71717
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

La Successione testamentaria del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta a Roma 1 il \*\*\*  
 \*\*\* deriva da:

- Verbale di pubblicazione testamento, Notaio Massimo FORLINI, del 03/12/1984, rep. 6635 trascritto a Roma 1 il 03/01/1985, rg 520, rp 413;
- Atto di integrazione di legittima, Notaio Massimo FORLINI, del 07/05/1985, trascritto a Roma 1 il 24/05/1985, rg 36790, rp 26857, con cui la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fa valere i diritti di legittima a lei spettanti.

Non risulta trascritta alcuna accettazione tacita delle eredità. In particolare, per la provenienza ventennale, non risultano trascritte le accettazioni tacite delle eredità di:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/6 (4/24), e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/24;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 2/24.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Privilegio speciale industriale** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma 1 il 29/09/2009  
Reg. gen. 126541 - Reg. part. 35451  
Importo: € 987.448,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 770.000,00  
Spese: € 154.000,00  
Interessi: € 63.448,00  
Percentuale interessi: 1,12 %  
Rogante: Notaio Giancarlo CASTORINA  
Data: 25/09/2009  
N° repertorio: 65594  
N° raccolta: 9101  
Note: La Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è debitore non datore di ipoteca.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 28/09/2021  
Reg. gen. 122843 - Reg. part. 85118  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade, da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2".  
Non è censito all'interno della Carta della Qualità.  
Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Titoli edilizi: Scheda di accertamento dell'UTE n. 8427401 del 13/12/1939; Concessioni edilizie in sanatoria n. 379330 e 379331 del 12/09/2016.

Lo stato dei luoghi differisce leggermente dalla planimetria allegata agli ultimi titoli edilizi (Concessioni edilizie in sanatoria n. 379330 e 379331 del 12/09/2016). Nello specifico:

- 1- assenza di tramezzi nella zona centrale del piano seminterrato;
- 2- assenza dei locali wc e antiwc nel piano seminterrato;
- 3- chiusura interna di alcune finestre "bocca di lupo" al piano seminterrato;
- 4- presenza di porta di accesso dal piano seminterrato a scale esterne chiuse superiormente con grigliato di tipo "Keller".

Le difformità di cui ai punti 1, 2 e 3 sono opere interne di Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b del DPR 380/01, Attività n. 3 della Tabella A, Sez. II del Dlgs 222/2016).

La difformità di cui al punto 4 costituisce, di suo, modifica di prospetto e, in quanto tale, rientra in Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d del DPR 380/01, Attività n. 7 della Tabella A, Sez. II del Dlgs 222/2016). Si precisa che dall'analisi della documentazione fotografica allegata alle domande di condono è visibile la preesistenza della porta di cui al punto 4. Considerata, però, la dubbia titolarità ed eventuale comproprietà della part. 7, su cui insiste la scala esterna a cui si accede mediante la porta di cui al punto 4, si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi mediante trasformazione della porta in finestra.

I costi per le sanatorie urbanistico-edilizie e per i ripristini saranno decurtati dalla stima finale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.088,00

\*\*\*

€.

Da corrispondenza intercorsa con l'Avvocato difensore del Condominio di Via Bove, la stessa comunica che in data 06/02/2023 "il Condominio ha richiesto un decreto ingiuntivo, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., verso la

\*\*\* l, la quale, ai sensi della medesima norma, risulta obbligata al pagamento degli oneri condominiali scaduti dal 2018 in avanti, ad oggi pari ad Euro 6.972,16".

## 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 Giacomo Bove 12-14, piano T-S1  
Negozio sito in Roma, quartiere Ostiense, Via Giacomo Bove n1. 12 e 14, piani T e S1. Dati catastali: Fg. 820, part. 96, sub. 504, Zona censuaria 3, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 508 mq, Superficie catastale 570 mq, Rendita 18.207,79 €. Superficie lorda rilevata 527,5 mq. Superficie calpestabile 472,50 mq. Superficie convenzionale (corrispondente a quella urbanisticamente autorizzata) 502,10 mq. L'immobile è privo di finiture ed è costituito da un locale di ingresso al piano terra e due locali al

piano seminterrato. I due piani sono collegati da scala interna e da un foro nel solaio per predisposizione strutturale per montacarichi. Il piano terra confina a nord e a ovest con altre u.i., a sud con passaggio coperto carrabile di ingresso alla part. 7 e a est con Via Giacomo Bove; il piano seminterrato confina a nord con altra u.i., a ovest con part. 7, a sud con solo terrapieno e a est con Via Giacomo Bove. Titoli edilizi: Scheda di accertamento dell'UTE n. 8427401 del 13/12/1939; Concessioni edilizie in sanatoria n. 379330 e 379331 del 12/09/2016. Stato di occupazione: libero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 820, Part. 96, Sub. 504, Zc. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 989.137,00

#### CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile mediante la combinazione tra i prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (Negozzi), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2022 per la zona Semicentrale/OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE) - cod. C32 - Microzona 28 - Negozi - stato conservativo normale. Si è poi applicato ai valori medi desunti da queste indagini un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Si applica, in fine, il coefficiente di merito al valore unitario medio (€/mq) e si ottiene il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€). Al valore di stima saranno, poi decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie.

#### PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 2.000,00 €/mq e un massimo di 2.900,00 €/mq. Valore medio 2.450,00 €/mq. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di mercato minimo pari a 2.000,00 €/mq e massimo pari a 2.950,00 €/mq. Valore medio 2.475,00 €/mq. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 2.462,50 €/mq (Duemilaquattrocentosessantadue/50).

Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

Stato di conservazione - totalmente da ristrutturare -20%

Posizione - ordinaria - 0%.

La somma dei coefficienti sopraelencati è pari a -20% (coefficiente di merito).

Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 1.970,00 €/mq (Millenovecentosettanta/00).

#### STIMA

L'immobile di consistenza di 502,10 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 1.970,00 €/mq, è, quindi, stimato 989.137,00 € (Novecentoottantanovemilacentotrentasette/00). Al valore così stimato saranno decurtati i costi necessari alla regolarizzazione edilizia e urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Giacomo Bove 12-14, piano T-S1	502,10 mq	1.970,00 €/mq	€ 989.137,00	100,00%	€ 989.137,00
Valore di stima:					€ 989.137,00

Valore di stima: € 989.137,00



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
CILA in sanatoria - Reversale (Del. AC 4/2017)	251,24	€
CILA in sanatoria - Sanzione (art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01)	1000,00	€
CILA in sanatoria - Parcella tecnico incaricato	3000,00	€
RIPRISTINI - Trasformazione porta in finestra	1500,00	€
Presentazione variazione planimetrica catastale (DOCFA) - Reversale	50,00	€
Presentazione variazione planimetrica catastale (DOCFA) - Parcella tecnico incaricato	500,00	€
Eventuali vizi occulti	10,00	%

**Valore finale di stima: € 883.922,06**

Al valore di stima dei beni devono essere decurtati, i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale così come di seguito descritte:

### SANATORIA URBANISTICO-EDILIZIA:

Le difformità di cui ai punti 1, 2 e 3 del paragrafo "Regolarità edilizia" (assenza di tramezzi nella zona centrale del piano seminterrato, assenza dei locali wc e antiwc nel piano seminterrato e chiusura interna di alcune finestre "bocca di lupo" al piano seminterrato) tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata agli ultimi titoli edilizi (Concessioni edilizie in sanatoria n. 379330 e 379331 del 12/09/2016) sono riconducibili a opere di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b del DPR 380/01, Attività n. 3 della Tabella A, Sez. II del Dlgs 222/2016). Sono pertanto sanabili dal punto di vista urbanistico-edilizio mediante la presentazione di CILA in sanatoria (art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01), previa corresponsione, oltre che della reversale (calcolata ai sensi della Del. AC 4/2017), anche della sanzione (calcolata ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01).

CILA in sanatoria - Reversale (Del. AC 4/2017)= 251,24 €

CILA in sanatoria - Sanzione (art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01)= 1.000,00 €

CILA in sanatoria - Parcella tecnico incaricato= 3.000,00 €

### RIPRISTINI

La difformità di cui al punto 4 del paragrafo "Regolarità edilizia" (assenza di porta di accesso dal piano seminterrato a scale esterne chiuse superiormente con grigliato di tipo "Keller") mediante trasformazione della porta in finestra, dovrà essere ripristinata.

Trasformazione porta in finestra - 1.500,00 €

### VARIAZIONE PLANIMETRICA CATASTALE (DOCFA):

Dovrà essere, inoltre, presentata variazione planimetrica catastale (DOCFA).

Presentazione variazione planimetrica catastale (DOCFA) - Reversale= 50,00 €

Presentazione variazione planimetrica catastale (DOCFA) - Parcella tecnico incaricato= 500,00 €





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 27/02/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lucantoni Eleonora



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Bove 12-14, piano T-S1  
Negozio sito in Roma, quartiere Ostiense, Via Giacomo Bove n1. 12 e 14, piani T e S1. Dati catastali: Fg. 820, part. 96, sub. 504, Zona censuaria 3, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 508 mq, Superficie catastale 570 mq, Rendita 18.207,79 €. Superficie lorda rilevata 527,5 mq. Superficie calpestabile 472,50 mq. Superficie convenzionale (corrispondente a quella urbanisticamente autorizzata) 502,10 mq. L'immobile è privo di finiture ed è costituito da un locale di ingresso al piano terra e due locali al piano seminterrato. I due piani sono collegati da scala interna e da un foro nel solaio per predisposizione strutturale per montacarichi. Il piano terra confina a nord e a ovest con altre u.i., a sud con passaggio coperto carrabile di ingresso alla part. 7 e a est con Via Giacomo Bove; il piano seminterrato confina a nord con altra u.i., a ovest con part. 7, a sud con solo terrapieno e a est con Via Giacomo Bove. Titoli edilizi: Scheda di accertamento dell'UTE n. 8427401 del 13/12/1939; Concessioni edilizie in sanatoria n. 379330 e 379331 del 12/09/2016. Stato di occupazione: libero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 820, Part. 96, Sub. 504, Zc. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade, da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2". Non è censito all'interno della Carta della Qualità. Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio.

**Prezzo base d'asta: € 883.922,06**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1044/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 883.922,06**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Giacomo Bove 12-14, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 820, Part. 96, Sub. 504, Zc. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	502,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato in cui è sito l'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto. L'immobile al suo interno si presenta in uno stato di cantiere, privo di ogni finitura, rivestimento e impianti.		
<b>Descrizione:</b>	Negozio sito in Roma, quartiere Ostiense, Via Giacomo Bove n1. 12 e 14, piani T e S1. Dati catastali: Fg. 820, part. 96, sub. 504, Zona censuaria 3, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 508 mq, Superficie catastale 570 mq, Rendita 18.207,79 €. Superficie lorda rilevata 527,5 mq. Superficie calpestabile 472,50 mq. Superficie convenzionale (corrispondente a quella urbanisticamente autorizzata) 502,10 mq. L'immobile è privo di finiture ed è costituito da un locale di ingresso al piano terra e due locali al piano seminterrato. I due piani sono collegati da scala interna e da un foro nel solaio per predisposizione strutturale per montacarichi. Il piano terra confina a nord e a ovest con altre u.i., a sud con passaggio coperto carrabile di ingresso alla part. 7 e a est con Via Giacomo Bove; il piano seminterrato confina a nord con altra u.i., a ovest con part. 7, a sud con solo terrapieno e a est con Via Giacomo Bove. Titoli edilizi: Scheda di accertamento dell'UTE n. 8427401 del 13/12/1939; Concessioni edilizie in sanatoria n. 379330 e 379331 del 12/09/2016. Stato di occupazione: libero.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 28/09/2021

Reg. gen. 122843 - Reg. part. 85118

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

