

# TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 888/2016 del R.G.E.

promossa da

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa**  
Codice fiscale: 00884060526  
Partita IVA: 00884060526

contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2.....	5
<b>individuazione territoriale, rilievi e foto esplicative beni</b> .....	6
Lotto Unico.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2.....	21
Titolarità.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2.....	21
Confini.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2.....	22
Consistenza.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2.....	24
Dati Catastali.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2.....	25
Stato conservativo.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.....	26

<b>Bene N° 2</b> - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2 .....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2 .....	27
Stato di occupazione.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2 .....	27
Provenienze Ventennali.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2 .....	29
Formalità pregiudizievoli.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2 .....	30
Normativa urbanistica.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2 .....	32
Regolarità edilizia.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2 .....	36
Vincoli od oneri condominiali .....	39
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.....	39
<b>Bene N° 2</b> - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2.....	39
Stima / Formazione lotti.....	40
<b>Criteri per la formazione del lotto</b> .....	40
<b>Assoggettabilità regime IVA</b> .....	42
<b>PROCEDURA ESTIMATIVA</b> .....	42
<b>Quadro riepilogativo valori determinati al netto dei coefficienti riduttivi adottati</b> .....	46
Riepilogo bando d'asta .....	49



## INCARICO

All'udienza del 17/11/2022, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2022 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 Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1
- **Bene N° 2** - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE AI NN. 25 E 25A, PIANO TERRA/S1**

Locale ad uso commerciale e deposito sito in Roma Via Luisa Sanfelice, con collocazione territoriale centrale, circa 300 metri stradali dalla Piazza Mazzini e circa 900 metri lineari da Piazza del Popolo. Il locale ha accesso dal civico 25 tramite portone monumentale e al civico 25/a con portoncino non monumentale e risulta articolato su due piani comunicanti tramite due scale interne. Il bene staggito è composto al piano terra del civico 25 da pianerottolo della scala di collegamento esclusivo al piano S1 e al civico 25a da piccolo locale bagno e pianerottolo scala di collegamento ai piani S1 ed S2, quest'ultimo facente parte del locale con accesso al civico 27 anch'esso oggetto di pignoramento ed individuato con il sub. 508. Al piano S1 il locale è composto da due locali di forma regolare con soffitti a volta areati da finestre a "bocca di lupo" collocate sullo zoccolo perimetrale del piano terra su Via San Felice e della chiostina condominiale interna. Il locale è parte di un grande edificio realizzato negli anni 1915/1930 composto da sei piani fuori terra con corte interna adibita al piano terra come spazio condominiale di distribuzione per raggiungere i collegamenti verticali, quest'ultimo con accesso da Via Ciro Menotti, 26-36. L'edificio è perimetrato dalle Vie Ciro Menotti, Giuseppe Avezzana e Luisa San Felice. Il locale ha una superficie commerciale di circa 111,96 mq ed è individuato al Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 401, particella 50 subalterno 504. Il locale confina al piano terra con Via Luisa San Felice, distacco verso edificio alla particella 51 del foglio 401, distacco verso corte interna condominiale dell'edificio avente accesso da Via Ciro Menotti, 26-36 e sub. 508 e al piano S1 da terrapieno su Via Luisa San Felice, distacco verso edificio alla particella 51 del foglio 401, subalterno 508 su tre lati salvo altri e più esatti confini.

**Date le caratteristiche strumentali dell'immobile e la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.**

### **BENE N° 2 - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE, N. 27, PIANO TERRA/S1/S2**

Locale destinato ad attività culturali sito in Roma Via Luisa Sanfelice, con collocazione territoriale centrale, circa 300 metri stradali dalla Piazza Mazzini e circa 900 metri lineari da Piazza del Popolo. Il locale ha accesso dal civico 27 tramite portone monumentale e risulta articolato su due piani comunicanti tramite scala interna. Il bene staggito è composto al piano terra da pianerottolo della scala di collegamento esclusivo al piano S1 ed S2, al piano S1 (corrispondente al pianerottolo di mezzo della scala) da anti bagno e w.c. areato tramite finestra alta su Via San Felice e al piano S2 da ampio locale a tutta altezza di sbarco della scala di accesso, indicato in rilievo con la lettera "B" areato con finestre alte collocate su Via San Felice e la corte interna condominiale da cui si accede ai seguenti locali tutti facenti parte del bene staggito:

- Locale ad uso deposito non areato confinante con Via San Felice indicato in rilievo con la lettera “C”;
- Locale di transito e contenente la scala di collegamento con il piano S1 e terra del sub. 504, indicato in rilievo con la lettera “D”, non areato direttamente, la scala di collegamento tra i due subalterni non è riportata nelle planimetrie catastali di impianto;
- Cinque locali tra loro comunicanti, indicati in rilievo con le lettere “E, F, G, H ed I” posti a distacco con Via San Felice ed edificio alla particella 51 del foglio 401 di cui solamente il locale “G” risulta areato con finestre alte posta a confine con la corte interna condominiale;
- Dal locale individuato con la lettera “G” si accede ad un soppalco che occupa circa 2/3 del locale sottostante, individuato con la lettera “L” è illuminato parzialmente dalle finestre alte che illuminano il locale sottostante;
- Ampio locale delle dimensioni in pianta di circa mq 269,50 e di altezza di m. 4,50 individuato in rilievo con la lettera “M” realizzato sotto il perimetro della corte interna perimetrale ed areato con finestre a bocca di lupo ed illuminato da numerosi tratti di copertura a vetro cemento.

Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 655,80.

Il locale è individuato al Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 401, particella 50 subalterno 508 e confina nel suo complesso con Via Luisa San Felice, distacco verso edificio alla particella 51 del foglio 401, distacco verso Via Ciro Menotti, distacco verso Via Giuseppe Avezzana ed è sottostante all’edificio avente accesso da Via Ciro Menotti 26-36 individuato al catasto urbano alla particella 50 del foglio 401, salvo altri e più esatti confini.

**Date le caratteristiche strumentali dell’immobile e la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell’immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA**

## INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE, RILIEVI E FOTO ESPLICATIVE BENI.

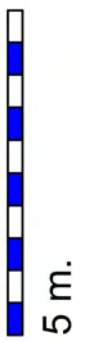
**PER UNA PIÙ AGEVOLE COMPrensIONE DELL’ELABORATO PERITALE SI ALLEGA DI SEGUITO:**

- individuazione territoriale immobili staggiati;
- rilievo del bene 1 (terra e S1) con individuazione solaio demolito;
- rilievo del bene 2, terra ed S2.
- Foto esplicative del bene 1 e bene 2.



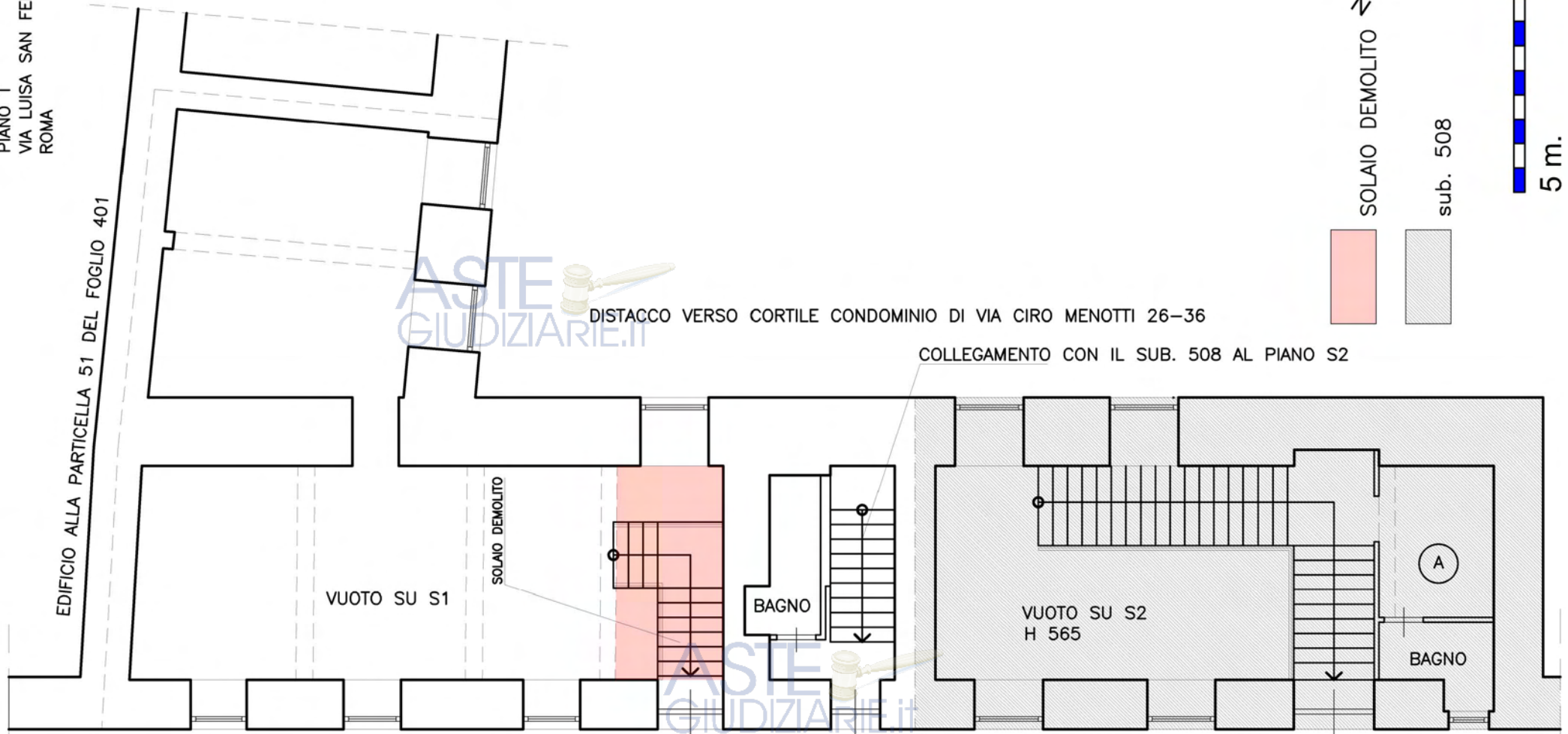
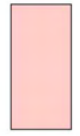
Individuazione territoriale dei beni staggiati

ALLEGATO B  
PIANO T  
VIA LUISA SAN FELICE 25/25A  
ROMA



SOLAIO DEMOLITO

sub. 508



EDIFICIO ALLA PARTICELLA 51 DEL FOGLIO 401

DISTACCO VERSO CORTILE CONDOMINIO DI VIA CIRO MENOTTI 26-36

COLLEGAMENTO CON IL SUB. 508 AL PIANO S2

VUOTO SU S1

SOLAIO DEMOLITO

BAGNO

VUOTO SU S2  
H 565

BAGNO

A

CIVICO 25

CIVICO 25 A

CIVICO 27

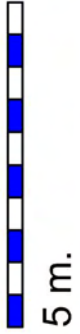
DISTACCO VERSO VIA LUISA SAN FELICE



ALLEGATO B  
PIANO S1  
VIA LUISA SAN FELICE 25/25A  
ROMA

EDIFICIO ALLA PARTICELLA 51 DEL FOGLIO 401

DISTACCO VERSO CORTILE CONDOMINIO DI VIA CIRO MENOTTI 26-36



SOLAIO DEMOLITO  
sub. 508

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

COLLEGAMENTO CON IL SUB. 508 AL PIANO S2

H 5,70

PIANO S1

SOLAIO DEMOLITO

VUOTO SU S2  
H 565

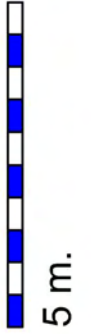
BAGNO

DISTACCO VERSO VIA LUISA SAN FELICE

ASTE GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO B  
PIANI T/S1  
VIA LUISA SAN FELICE 27  
ROMA



sub. 504

EDIFICIO ALLA PARTICELLA 51 DEL FOGLIO 401

ASTE GIUDIZIARIE.it

DISTACCO VERSO CORTILE CONDOMINIO DI VIA CIRO MENOTTI 26-36

COLLEGAMENTO CON IL SUB. 508 AL PIANO S2

VUOTO SU S1

BAGNO

AMBIENTE B

VUOTO SU S2  
H 565

A

BAGNO

CIVICO 25

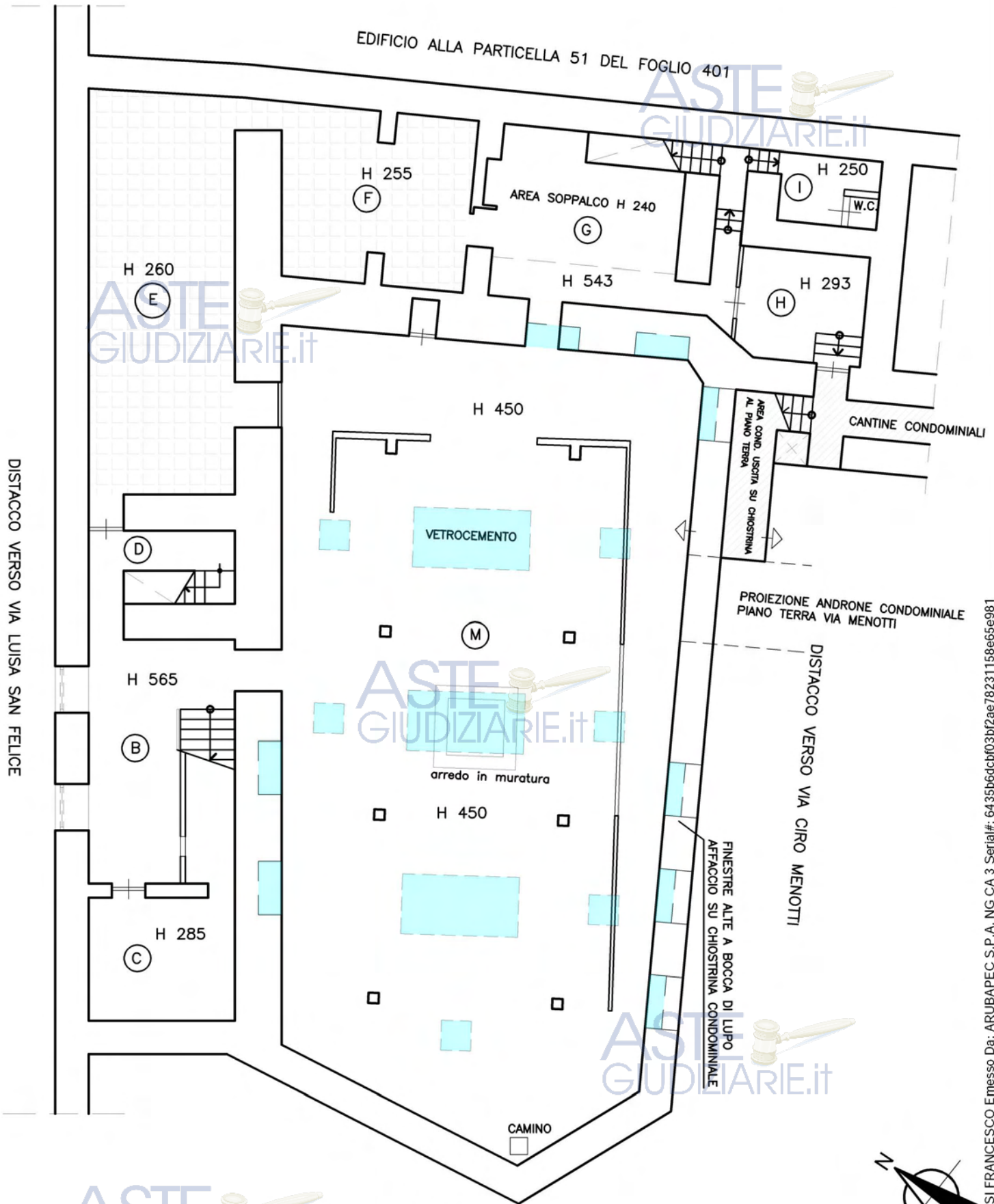
CIVICO 25 A

CIVICO 27

DISTACCO VERSO VIA LUISA SAN FELICE

ASTE GIUDIZIARIE.it

EDIFICIO ALLA PARTICELLA 51 DEL FOGLIO 401



DISTACCO VERSO VIA LUISA SAN FELICE



DISTACCO VERSO VIA AVEZZANA

EX SCHEDA CATASTALE 0883159 del 19/01/72 prot. 003324

PROIEZIONE FINESTRE ALTE E VETROCEMENTI  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Firmato Da: DI BLASI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6435b6dcbf03bf2ae78231158e65e981



Via Luisa San Felice 25/25a e 27



Via Luisa San Felice 25e 25a





Scala realizzata con demolizione solaio per accesso al piano S1 dal civico 25 – si nota la finestra che in precedenza aveva il servizio igienico



Scala realizzata con demolizione solaio del calpestio piano terra per accesso al piano S1 dal civico 25





Finestra che in precedenza areava il servizio



Scala del civico 25 A - del sub. 504 al piano terra collegamento con il p. S1 ed il sub. 508 al piano S2



Locale sub. 540 al piano S1 dalla scala realizzata con il taglio del solaio





Locale sub. 540 al piano S1 verso la scala realizzata con il taglio del solaio



Porzione del locale sub. 540 al piano S1 con bocche di lupo su corte condominiale





Accesso del Civico 27 del bene due al sub. 508



Interno del civico 27 dal primo pianerottolo scala verso l'ambiente "A"





Dal pianerottolo della scala di accesso al civico 27 verso ambiente "B"



Dall'ambiente "B" verso scala di accesso dal civico 27







Locale "E" verso locale "D"



Locale "F" verso locale "G"





Locale "L" soppalco con finestre sul vuoto a doppia altezza dell'ambiente "G"



Accesso dal locale "H" a scala con sbarco androne condominiale scala su Via Ciro Menotti





Scala al piano S2 con porta di accesso locale "H" con sbarco su androne scala Via Ciro Menotti 26



Locale "M" sottostante alla corte condominiale





Locale "M" verso Via Avezzana – si nota la presenza di un camino che da notizie assunte non risulta più funzionante in quanto la canna fumaria sembrerebbe essere stata tombata



Impianti areali a servizio ambienti S1



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.
- **Bene N° 2** - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2.

Per il criterio di formazione del lotto vedi paragrafo stima e formazione dei lotti al punto "criteri per la formazione del lotto" pag. 40 e seguenti.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE AI NN. 25 E 25A, PIANO TERRA/S1

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

**BENE N° 2** - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE, N. 27, PIANO TERRA/S1/S2

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE AI NN. 25 E 25A, PIANO TERRA/S1

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*

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

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

L'immobile è pervenuto alla società esecutata con Atto di acquisto Notaio Claudio Cerini del 10/03/2008 rep. 208.767 racc. 59.904.

ALLEGATO A - Atto di compravendita

**BENE N° 2** - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE, N. 27, PIANO TERRA/S1/S2

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

- \*\*\*\*\* \*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*

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

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

L'immobile è pervenuto alla società esecutata con Atto di acquisto Notaio Claudio Cerini del 10/03/2008 rep. 208.767 racc. 59.904.

ALLEGATO A - Atto di compravendita

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONFINI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE AI NN. 25 E 25A, PIANO TERRA/S1**

Il locale individuato al Catasto Urbano del Comune di Roma foglio 401, particella 50 subalterno 504 confina al piano terra con Via Luisa San Felice, distacco verso edificio alla particella 51 del foglio 401, distacco verso corte interna condominiale dell'edificio avente accesso da Via Ciro Menotti, 26-36 e sub. 508 e al piano S1 da terrapieno su Via Luisa San Felice, distacco verso edificio alla particella 51 del foglio 401, subalterno 508 su tre lati salvo altri e più esatti confini.

**BENE N° 2 - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE, N. 27, PIANO TERRA/S1/S2**

Il locale individuato al Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 401, particella 50 subalterno 508 confina nel suo complesso con Via Luisa San Felice, distacco verso edificio alla particella 51 del foglio 401, distacco verso Via Ciro Menotti, distacco verso Via Giuseppe Avezzana ed è sottostante all'edificio avente accesso da Via Ciro Menotti 26-36 individuato al catasto urbano alla particella 50 del foglio 401, salvo altri e più esatti confini.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE AI NN. 25 E 25A, PIANO TERRA/S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	12,10 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	3,00 m	TERRA
Magazzino	95,10 mq	132,80 mq	0,70	92,96 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>111,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>111,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede dei sopralluoghi del 15/12/22 e 27/12/22 con il delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie e del 09/01/23 per la verifica delle parti comuni. I verbali dei sopralluoghi verranno depositati dal Delegato IVG.

IL COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO DEL PIANO S1 – si adotta un coefficiente pari a 0,70 in considerazione della particolare ubicazione dell'immobile, per le sue caratteristiche e per la destinazione urbanistica.

ALLEGATO B - RILIEVO



**BENE N° 2 - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE, N. 27, PIANO TERRA/S1/S2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CULTURALE - SERVIZI ALLA PERSONA - H MEDIA	28,16 mq	37,80 mq	1,00	37,80 mq	3,50 m	TERRA E PRIMO S1
CULTURALE - SERVIZI ALLA PERSONA - H MEDIA	490,90 mq	618,00 mq	1,00	618,00 mq	4,20 m	SECONDO S1 E SOPPALCO PRIMO S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>655,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>655,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede dei sopralluoghi del 15/12/22 e 27/12/22 con il delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie e del 09/01/23 per la verifica delle parti comuni. I verbali dei sopralluoghi verranno depositati dal Delegato IVG.

**ALLEGATO B - RILIEVO**

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE AI NN. 25 E 25A, PIANO TERRA/S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1974	***** nato a ***** (RM) il ***** Proprietà 1/2 ***** nato a ***** (RM) il **, ** / ***** ***** Proprietà 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 401, Part. 50, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 29 Piano T - S1
Dal 10/06/1974 al 20/09/1999	***** nato a ***** **** il ***** ***** nato a ***** **** il *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 401, Part. 50, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 29 Piano T - S1
Dal 20/09/1999 al 28/09/2000	***** nato a ***** *** il ***** Proprietà' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 401, Part. 50, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 29 Piano T - S1
Dal 28/09/2000 al 21/11/2001	***** nato a ***** *** il ***** Proprietà' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 401, Part. 50, Sub. 504, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 158 Piano T-S1
Dal 21/11/2001 al 07/03/2002	***** nato a ***** *** il ***** Proprietà' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 401, Part. 50, Sub. 504, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 158 Rendita € 8.918,90

		Piano T-S1
Dal 07/03/2002 al 10/03/2008	***** nato a ***** ** il ***** Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 401, Part. 50, Sub. 504, Zc. 3 Categoria C1 Cl. 6, Cons. 99 Rendita € 5.588,43 Piano T-S1
Dal 10/03/2008 al 09/11/2015	***** _***** ***** Sede in Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 401, Part. 50, Sub. 504, Zc. 3 Categoria C1 Cl. 6, Cons. 99 Rendita € 5.588,43 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 31/01/2023	***** ***** Sede in Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 401, Part. 50, Sub. 504, Zc. 3 Categoria C1 Cl. 6, Cons. 99 Superficie catastale 84 mq Rendita € 5.588,43 Piano T-S1

**NOTA**

I sub. 504 e 508 (entrambi staggiti) e tra loro direttamente comunicanti (con data certa dell'intervento di fusione risalente al 13/10/98, come riportato nell'elaborato peritale procedura fallimentare \*\*\*\*\* Giudice VITALONE) derivano:

1. Il sub. 504 scheda del 28/09/2000 prot. 79818 - dal sub. 6 scheda numero 8808985 del 30/12/1939;
2. Il sub. 508 scheda del 26/10/2006 prot. RM 0836546 - risulta generato dalla fusione tra il sub. 507 scheda 0883159 del 19/01/1972 prot. 003324 e il sub. 7 scheda 1499371 del 23/12/1939.

ALLEGATO C - visura storica catastale

**BENE N° 2 - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE, N. 27, PIANO TERRA/S1/S2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2006 al 10/03/2008	***** nato a ***** ** il ***** * (1) Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 401, Part. 50, Sub. 508, Zc. 3 Categoria D3 Rendita € 9.600,00 Piano s1-s2
Dal 10/03/2008 al 31/01/2023	***** ***** (RM) ***** Sede in Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 401, Part. 50, Sub. 508, Zc. 3 Categoria D3 Rendita € 14.400,00 Piano s1-s2

**NOTA**

I sub. 504 e 508 (entrambi staggiti) e tra loro direttamente comunicanti (con data certa dell'intervento di fusione risalente al 13/10/98, come riportato nell'elaborato peritale procedura fallimentare \*\*\*\*\* Giudice VITALONE) derivano:

1. Il sub. 504 scheda del 28/09/2000 prot. 79818 - dal sub. 6 scheda numero 8808985 del 30/12/1939;
2. Il sub. 508 scheda del 26/10/2006 prot. RM 0836546 - risulta generato dalla fusione tra il sub. 507 scheda 0883159 del 19/01/1972 prot. 003324 e il sub. 7 scheda 1499371 del 23/12/1939.

ALLEGATO C - visura storica catastale



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE AI NN. 25 E 25A, PIANO TERRA/S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	401	50	504	3	C1	6	99	84 mq	5588,43 €	T-S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale estratta in data 22/11/22 prot. T 448545 descrive il bene staggito come di seguito:

- Locale negozio al piano terra composto da due accessi su Via Luisa San Felice, due ambienti comunicanti di cui uno con W.C. areato da finestra affacciante su corte condominiale ed uno contenente scala di collegamento con il piano S1;

- Locale al piano S1 composto da due ampi locali comunicanti.

Al piano S1 il vano contenente la scala sembrerebbe contenere un'apertura di collegamento con l'attuale sub. 508 (anche esso staggito).

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che:

- Uno degli ambienti del locale negozio al piano terra e precisamente quello con accesso dal civico 25 e contenente un piccolo w.c. areato da finestra affacciante su corte condominiale è stato demolito con eliminazione del solaio tra piano terra ed S1 per consentire la realizzazione di ampia scala di collegamento tra il piano terra ed il piano S1;

- La scala di collegamento preesistente con sbarco al piano S1 è stata estesa anche al piano S2 del sub. 508.

Il futuro aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, procedere agli interventi necessari per assentire il corretto stato urbanistico dell'immobile e alla successiva corretta individuazione catastale. Gli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale si stimano in euro 1.000,00. In sede di valutazione si è tenuto conto di tale onere con il coefficiente correttivo K1.

ALLEGATO D - planimetria catastale attuale e di impianto

**BENE N° 2 - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE, N. 27, PIANO TERRA/S1/S2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	401	50	508	3	D3				14400 €	s1-s2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale prot. RM 0836546 del 26/10/2006 depositata agli atti del condono edilizio 43471/1995 descrive lo stato dei luoghi all'attualità ivi compreso la scala interna di collegamento con il sub. 504 e con sbarco al civico 25 A di Via Luisa Sanfelice con esclusione della diversa distribuzione di alcune tramezzature non a tutta altezza presenti nell'ambiente denominato "M" nel rilievo.

Il subalterno 7 (ora sub. 508 bene con accesso dal civico 27 e 25 A di Via Luisa Sanfelice, originato dalla fusione tra il subalterno 7 ed il subalterno 507) risulta funzionalmente accorpato al subalterno 504 (bene con accesso dai civici 25 e 25 A di Via Luisa Sanfelice). E risultano eseguite opere interne di ristrutturazione edile ed impiantistica eseguite senza titolo.

Il futuro aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, procedere agli interventi necessari per assentire il corretto stato urbanistico dell'immobile e alla successiva corretta individuazione catastale. Gli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale si stimano in euro 1.000,00. In sede di valutazione si è tenuto conto di tale onere con il coefficiente correttivo K1.

ALLEGATO D - planimetria catastale attuale e planimetrie di impianto

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE AI NN. 25 E 25A, PIANO TERRA/S1**

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne - normale;
- Componenti interne - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - normale.

ALLEGATO E - Servizio fotografico.

**BENE N° 2 - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE, N. 27, PIANO TERRA/S1/S2**

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne - normale;
- Componenti interne - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - normale.

ALLEGATO E - Servizio fotografico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE AI NN. 25 E 25A, PIANO TERRA/S1**

L'edificio edificato nei primi del 1900 ha struttura mista murature portanti e solai a volta con alcune porzioni strutturali in cemento armato (ambiente centrale la cui copertura corrispondente alla corte condominiale svolge funzione di connettivo aperto per l'accesso ai vani scala), i maschi murari al piano terra, S1 ed S2 sono di notevole spessore oltre un metro i solai sono realizzati a volta con mattoni pieni. L'intero edificio sviluppa sei piani fuori terra oltre a due piani semi interrati.

Il bene staggito è risultato restaurato in epoca recente, la pavimentazione è composta da listoni di legno di ottima fattura, rivestimenti in intonaco frattazzato grezzo e tinteggiato di bianco, il servizio igienico posto al

piano terra del civico 25 A è pavimentato e rivestito con clinker ceramico di buona fattura. La scala principale con accesso dal civico 25 è di arredo ed è realizzata in ferro con gradini in legno massello, la scala secondaria con accesso dal civico 25A è in muratura con pedate ed alzate realizzate con clinker ceramico finto cotto. L'impiantistica generale da ispezione visiva appare in ottimo stato di manutenzione in quanto di recentissima realizzazione. L'immobile dispone di impianto di climatizzazione con impianto di ventilazione forzata e canalizzazioni a vista. La mancanza di forza motrice, l'impossibilità di effettuare prove invasive sull'impianto e la mancanza degli schemi progettuali non ha permesso la verifica del funzionamento di citati impianti e tantomeno verificare se l'impiantistica (condizionamento e ventilazione) è in qualche modo collegata al subalterno 508 anch'esso oggetto di pignoramento, bene strutturalmente e funzionalmente comunicante al piano S1 con il bene in oggetto.

**BENE N° 2 - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE, N. 27, PIANO TERRA/S1/S2**

L'edificio edificato nei primi del 1900 ha struttura mista murature portanti e solai a volta con alcune porzioni strutturali in cemento armato (ambiente centrale la cui copertura corrispondente alla corte condominiale svolge funzione di connettivo aperto per l'accesso ai vani scala), i maschi murari al piano terra, S1 ed S2 sono di notevole spessore oltre un metro i solai sono realizzati a volta con mattoni pieni. L'intero edificio sviluppa sei piani fuori terra oltre a due piani semi interrati.

Il bene staggito risulta in corso di restauro con alcuni ambienti ultimati ed altri in corso di ultimazione da stima visiva l'intervento risulta completato per circa un 90% con l'utilizzo di materiali, finiture e impianti di buona fattura. La scala principale con accesso dal civico 27 è monumentale ed è realizzata in muratura con pedate e alzate in marmo e corrimano in ferro battuto. L'impiantistica generale da ispezione visiva appare in ottimo stato di manutenzione in quanto di recentissima realizzazione. L'immobile dispone di impianto di climatizzazione con impianto di ventilazione forzata e canalizzazioni a vista. La mancanza di forza motrice, l'impossibilità di effettuare prove invasive sull'impianto e la mancanza degli schemi progettuali non ha permesso la verifica del funzionamento di citati impianti e tantomeno verificare se l'impiantistica (condizionamento e ventilazione) è in qualche modo collegata al subalterno 504 anch'esso oggetto di pignoramento, bene strutturalmente e funzionalmente comunicante al piano S1 con il bene in oggetto.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE AI NN. 25 E 25A, PIANO TERRA/S1**

L'immobile risulta libero

Le chiavi sono nella disponibilità del custode giudiziario. Il contratto di locazione novennale trascritto il 18 marzo 2016, registro generale n. 29344, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma con il n. 8036S1T e con decorrenza primo aprile 2016 - 30/05/2036 è stato dichiarato risultato giusta convalida di sfratto per morosità. Per l'effetto a nulla rilevando la stipula di un contratto di sublocazione divenuto inopponibile il compendio è stato liberato su ordine del G.E.

ALLEGATO F - contratto di locazione e contratto di sub. locazione

**BENE N° 2 - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE, N. 27, PIANO TERRA/S1/S2**

L'immobile risulta libero

Le chiavi sono nella disponibilità del custode giudiziario. Il contratto di locazione novennale trascritto il 18 marzo 2016, registro generale n. 29344, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma con il n. 8036S1T e

con decorrenza primo aprile 2016 - 30/05/2036 è stato dichiarato risultato giusta convalida di sfratto per morosità. Per l'effetto a nulla rilevando la stipula di un contratto di sublocazione divenuto inopponibile il compendio è stato liberato su ordine del G.E.

ALLEGATO F - contratto di locazione e contratto di sub. locazione



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE AI NN. 25 E 25A, PIANO TERRA/S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1999	***** e ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Roma - sezione fallimentare	20/09/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	12/10/1999		49264
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/03/2008	***** *** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Claudio Cerini	10/03/2008	208767	59904
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



**BENE N° 2 - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE, N. 27, PIANO TERRA/S1/S2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1999	***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Roma - sez. fallimentare	20/09/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	12/10/1999	80310	49264
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/03/2008	***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CERINI CLAUDIO	10/03/2008	208767	59904
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	21/03/2008	35961	18711
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE AI NN. 25 E 25A, PIANO TERRA/S1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia dimutuo  
Iscritto a Roma 1 il 21/03/2008

Reg. gen. 35962 - Reg. part. 7421  
Importo: € 2.120.000,00  
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 1.060.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**  
Trascritto a Roma 1 il 18/03/2016  
Reg. gen. 29344 - Reg. part. 20036  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 1 il 23/05/2016  
Reg. gen. 38422 - Reg. part. 56384  
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa  
Contro \*\*\*\*\*
- **domanda giudiziale - accertamento simulazione atti**  
Trascritto a Roma 1 il 27/04/2021  
Reg. gen. 36849 - Reg. part. 53101  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*

#### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3 comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. - come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

**BENE N° 2 - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE, N. 27, PIANO TERRA/S1/S2**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 21/03/2008  
Reg. gen. 35962 - Reg. part. 7421  
Importo: € 2.120.000,00



A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 1.060.000,00



#### Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**  
Trascritto a Roma 1 il 18/03/2016  
Reg. gen. 29344 - Reg. part. 20036  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 1 il 23/05/2016  
Reg. gen. 38422 - Reg. part. 56384  
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa  
Contro \*\*\*\*\*
- **domanda giudiziale - accertamento simulazione atti**  
Trascritto a Roma 1 il 27/04/2021  
Reg. gen. 36849 - Reg. part. 53101  
A favore di Comune di Roma  
Contrc \*\*\*\*\*

#### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. - come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

#### ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

##### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE AI NN. 25 E 25A, PIANO TERRA/S1

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Storica) T4" articoli 24,25,29 e specificatamente:

-art. - 24 Norme generali;



- art. - 25 Tessuti della città storica;
- art. - 29 Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4).

L'AREA RICADE IN "CARTA DI QUALITÀ". Sulla Carta sono presenti tutti gli immobili e le aree urbane sottoposti ad uno speciale regime di tutela, quest'ultimo autonomo rispetto agli altri vincoli che ricadono sulla Città, ed è inserita nel Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio - Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10 con le seguenti descrizioni:

- Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Aree urbanizzate;
- Sistema dell'insediamento contemporaneo - Beni areali;
- Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

In data 13/02/23 è stata inoltrata alla Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma Richiesta di certificazione di esistenza/inesistenza provvedimenti di tutela espressamente decretati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Con nota prot. 0011315 del 07/03/23 la Soprintendenza comunica che l'immobile in argomento non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela previste dalla Parte Seconda del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42.

#### ALLEGATO H - RICHIESTA ESISTENZA VINCOLI E RISPOSTA SOPRINTENDENZA

#### **BENE N° 2 - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE, N. 27, PIANO TERRA/S1/S2**

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Storica) T4" articoli 24,25,29 e specificatamente:

- art. - 24 Norme generali;
- art. - 25 Tessuti della città storica;
- art. - 29 Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4).

L'AREA RICADE IN "CARTA DI QUALITÀ". Sulla Carta sono presenti tutti gli immobili e le aree urbane sottoposti ad uno speciale regime di tutela, quest'ultimo autonomo rispetto agli altri vincoli che ricadono sulla Città, ed è inserita nel Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio - Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10 con le seguenti descrizioni:

- Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Aree urbanizzate;
- Sistema dell'insediamento contemporaneo - Beni areali;
- Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

In data 13/02/23 è stata inoltrata alla Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma Richiesta di certificazione di esistenza/inesistenza provvedimenti di tutela espressamente decretati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Con nota prot. 0011315 del 07/03/23 la Soprintendenza comunica che l'immobile in argomento non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela previste dalla Parte Seconda del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42.

#### ALLEGATO H - RICHIESTA ESISTENZA VINCOLI E RISPOSTA SOPRINTENDENZA

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE AI NN. 25 E 25A, PIANO TERRA/S1**

URBANISTICA CIVICO 27 SUB. 508 E CIVICI 25/25A SUB. 504

ATTI CON VALIDITÀ URBANISTICA ESISTENTI



Premessa - per meglio introdurre la cronistoria degli atti urbanistici che possano legittimare lo stato dell'immobile si richiama in via preliminare l'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 che testualmente cita: Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali"

In relazione al citato articolo del D.P.R. 380/2001 gli atti che attestano in maniera inequivocabile la preesistenza e le modifiche temporali effettuate sui beni staggiti sono:

### **1. Per il Sub. 504 immobile con accesso al civico 25 e 25 A di Via Luisa Sanfelice:**

A. Atti urbanistici reperiti presso l'archivio Archivio Storico Capitolino:

- Primo progetto - non reperito - Abitabilità numero 16 del 1915 per i piani dal terra al quarto con indicazione "il sotterraneo è inabitabile";
- Secondo progetto - licenza per sopraelevazione prot. 371/1922 - Il progetto (sopraelevazione del piano quinto) nei prospetti e nelle sezioni descrive compiutamente l'intero edificio;
- Abitabilità n. 9 del 26/11/1926 riferita al prog. Prot. 371/1922;

B. Planimetria di impianto del 1939 antecedente alla legge n. 1150/42 - benché il comune di Roma disponesse di PRG sin dal 1881 la planimetria di impianto del 1939 antecedente alla legge n. 1150/42 nel Comune di Roma è atto sufficiente per attestare la preesistenza urbanistica - sub. 504 generato con scheda del 28/09/2000 prot. 79818 derivante dal sub. 6 scheda numero 8808995 del 30/12/1939.

### **2. Per il sub. 508 immobile con accesso dal civico 27 di Via Luisa Sanfelice:**

A. Atti urbanistici reperiti presso l'archivio Archivio Storico Capitolino:

- Primo progetto - non reperito - Abitabilità numero 16 del 1915 per i piani dal terra al quarto con indicazione "il sotterraneo è inabitabile";
- Secondo progetto - licenza per sopraelevazione prot. 371/1922 - Il progetto (sopraelevazione del piano quinto) nei prospetti e nelle sezioni descrive compiutamente l'intero edificio;
- Abitabilità n. 9 del 26/11/1926 riferita al prog. Prot. 371/1922;

B. Planimetria di impianto del 1939 antecedente alla legge n. 1150/42 - benché il comune di Roma disponesse di PRG sin dal 1881 la planimetria di impianto del 1939 antecedente alla legge n. 1150/42 nel Comune di Roma è atto sufficiente per attestare la preesistenza urbanistica - sub. 508 generato con scheda del 26/10/2006 prot. RM 0836546 derivante dal sub. 7 scheda numero 1499371 del 23/12/1939;

C. Domanda di condono edilizio non definita prot. 43471 del 27/02/1995 per mq 594 con destinazione culturale (art. 6 classificazioni delle destinazioni d'uso comma c "servizi alle persone" delle N.T.A. del PRG vigente).

Per la verifica di ulteriori atti urbanistici sull'immobile staggito in data 23/11/22 è stata depositata domanda di accesso agli atti per la verifica di eventuali altri titoli edilizi, domanda assunta al prot. del primo Municipio prot. CA/2022/194947. Il Municipio con comunicazione del 24/11/22 prot. 195115 consiglia per una consultazione proficua degli archivi di recarsi personalmente presso il Municipio per estendere la ricerca. In data 29/11/22 presso la stanza 54 alla presenza del funzionario responsabile è stata effettuata ricerca per gli anni 2020, 2021 e 2022 sulla Via Luisa San Felice a nome dei seguenti eventuali richiedenti: \*\*\*\*\* ; \*\*\*\*\*

e \*\*\*\*\* L'estensione temporale e per nominativi della ricerca non ha prodotto risultati.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.



**CONFORMITÀ TRA LA PREESISTENZA - ATTI CON VALIDITÀ URBANISTICA ESISTENTI - E L'EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI.**

**BENE 1 - CIVICO 25 e 25 A DI VIA LUISASANFELICE SUB. 504**

La Planimetria di impianto del sub. 6 scheda numero 8808995 del 30/12/1939 ora dal 28/09/2000 sub. 504 descrive il bene staggito come di seguito:

- Locale negozio al piano terra composto da due accessi su Via Luisa San Felice, due ambienti comunicanti di cui uno con W.C. areato da finestra affacciante su corte condominiale ed uno contenente scala di collegamento con il piano S1;

- Locale al piano S1 composto da due ampi locali comunicanti.

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che:

- Uno degli ambienti del locale negozio al piano terra e precisamente quello con accesso dal civico 25 e contenente un piccolo w.c. areato da finestra affacciante su corte condominiale è stato demolito con eliminazione del solaio tra piano terra ed S1 per consentire la realizzazione di ampia scala di collegamento tra il piano terra ed il piano S1;

- La scala di collegamento preesistente con accesso dal civico 25 A e con sbarco al piano S1 è stata estesa anche al piano S2 del sub. 508 - per tale problematica (accorpamento unità) vedi anche descrizione sub. 508 - Bene 2;

- L'intero bene staggito è stato oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti senza titolo.

Si segnala che sull'immobile per le difformità urbanistiche sopra richiamate è pendente un procedimento penale in corso per abusi edilizi, come meglio descritto in seguito. In data 15/12/2022 in sede di primo sopralluogo erano per il citato procedimento presenti il \*\*\*\*\* del Primo Municipio e due funzionari della Polizia di Roma Capitale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , intervenuti per relazionare al Giudice l'entità degli abusi commessi.

Presumibilmente sulla scorta della documentazione reperita, l'intervento abusivo potrebbe riguardare in ordine di gravità di abuso rilevato:

I. Taglio del solaio al piano terra -per circa mq 9,50 - in prossimità dell'ingresso del civico 25 (subalterno 504) per consentire la realizzazione di ampia scala di collegamento tra il piano terra ed il piano S1, la descrizione della lavorazione inerente il taglio del solaio è contenuta nel capitolato in allegato del contratto di sub-locazione del 22/12/2021 in cui la Società \*\*\*\*\* (società conduttrice in forza di contratto di locazione ventennale del 18 marzo 2016) concede in sub- locazione alla Società \*\*\*\*\* (che assume anche la figura di appaltatore). Il capitolato alla voce 4d testualmente cita: "demolizione del solaio (quota 0,00) del piano terra comprensiva dei gradini di accesso e delle rampe presenti nel piano terra". Pertanto il citato abuso è sicuramente successivo alla data di stipula del contratto di sub - locazione.

II. Opere interne di ristrutturazione edile ed impiantistica eseguite senza titolo;

III. Creazione scala di collegamento tra il piano S1 del sub. 504 ed il piano S2 del sub. 508 con la realizzazione di una fusione urbanistica tra i due subalterni.

Per quest'ultimo punto (fusione tra i subalterni 504 e 508) si segnala comunque che l'elaborato grafico agli atti del condono edilizio datato 18 ottobre 2006 prot. 101951 e il certificato di idoneità statica del 30/10/2006 prot. 104561 tutti atti uniti al fascicolo della richiesta di condono edilizio individuata con il prot. n. 43471 del 27/02/1995 individuano comunque la citata scala di collegamento. Citata fusione è riportata anche nella perizia redatta a cura dell'Ing. Rodolfo Fugger del 26/11/98 agli atti della procedura \*\*\*\*\* - sezione fallimentare - G.D. Vitalone.

**NOTA SULLA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO - possibile estensione al bene 1**



In merito alla domanda di condono edilizio prot. 43471/95 la stessa presenta numerosi aspetti non chiari, specialmente per interpretazioni estensive a più subalterni della domanda.

Infatti la domanda di condono edilizio ancora non definita, assunta al prot. 43471 del 27/02/1995 per mq 594 con destinazione culturale - tipologia 1 di abuso edilizio - è stata depositata per il civico 27, immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 401 particella 50 subalterno 508 di Via Luisa Sanfelice civico 27.

Mentre per l'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 401 particella 50 subalterno 504 di Via Luisa Sanfelice civici 25 e 25 A, non risultano specifiche domande ad esclusione della dichiarazione (contenuta nella domanda di condono prot. 43471/95) a firma del Sig. \*\*\*\*\*

protocollata all'USCE in data 19/02/2007 al prot. 11856 in cui si cita "in qualità di comproprietario dell'immobile sito in Roma Via Luisa di Sanfelice n° 25 - 25 A -27 distinto in catasto al foglio 401 part. 50 sub. 6 e sub. 7 di aver realizzato abusivamente delle opere edilizie nell'area sopra descritta. Consistenti nel cambio di destinazione d'uso da locale Magazzino deposito a locale destinato ad attività culturali ecc."

Nel rilievo in allegato alla domanda di condono depositato in data ottobre 2006 al prot. 101951 il subalterno 504 viene individuato esclusivamente al piano terra e non al piano S1 (parte più consistente) mentre il bene viene individuato nella sezione A-A' del rilievo con destinazione ante opera sia per il piano terra (ora parzialmente demolito) che per il piano S1 come NEGOZIO.

Inoltre:

- Il certificato di idoneità statica depositato all'USCE al prot. 104561/2006 cita esclusivamente il sub. 508;
- La perizia circa lo stato delle opere e sulla consistenza depositata all'USCE al 104561/2006 cita esclusivamente il sub. 508;
- La scheda catastale depositata all'USCE al prot. 011856/2007 riguarda esclusivamente il subalterno 508;
- L'integrazione alla perizia circa lo stato delle opere e loro consistenza assunta all'USCE al prot. 118113/2007 cita esclusivamente l'impianto dell'attuale sub. 508 salvo citare il doppio accesso anche dal civico 25 A.

Pertanto si ritiene di escludere l'estensione della domanda di condono edilizio anche al sub. 504 che pertanto avrà destinazione urbanistica desunta dalla scheda catastale di impianto come di seguito:

- Piano terra - parte residua - commerciale;
- Piano S1 - deposito.

## CONCLUSIONI

Considerato che sul bene 1 sono stati eseguiti degli interventi senza titolo edilizio, che l'illecito edilizio, descritto al punto I, necessita di sanatoria strutturale poiché è intervento non ritenuto puntuale - in quanto risulta demolito un solaio per una superficie di circa mq 9,50 e che lo stesso è collocato a quota del piano terra di un edificio composto da sei piani fuori terra e due al piano interrato edificato con struttura mista muratura e cemento armato -, che il territorio del Comune di Roma, dove è collocato l'edificio, ricade nella zona sismica 3° "Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti" e che nel D.P.R. 380/01 non risulta contemplata la sanatoria strutturale.

L'aggiudicatario, circa la possibilità di regolarizzare a posteriori gli aspetti strutturali e antisismici, previa verifica del concetto della cosiddetta "doppia conformità" in cui la "sanabilità" delle opere abusive è subordinata alla dimostrazione del fatto che per i lavori di costruzione e demolizione eseguiti abusivamente i livelli di sicurezza soddisfino la disciplina tecnica vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda, potrà provare a depositare tutta la documentazione necessaria e completa al Genio Civile (portale OpenGenio - Regione Lazio) e a collaudo strutturale eseguito potrà regolarizzare urbanisticamente l'illecito tramite il deposito di una SCIA ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01.

## NOTA IMPORTANTE SULL'AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA.

Nel sistema introdotto dagli artt. 94 ss. d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'art. 27 L. R. Lazio 11 agosto 2009 n. 21, oltre che dal regolamento della Regione Lazio 13 luglio 2016 n. 14, non è previsto il rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria su istanza del privato per opere edili già eseguite ed assoggettate a

controllo preventivo, a nulla rilevando che il fatto sia accertato dagli uffici amministrativi o dagli organi di polizia giudiziaria ovvero che sia portato a conoscenza dell'ufficio tecnico regionale per effetto di una auto-denuncia di chi ne sia stato l'autore.

La recente sentenza di Cassazione Penale n. 2357/2023 propende verso l'esclusione delle autorizzazioni sismiche postume o rilasciate in sanatoria, ai fini penali in quanto non sembrerebbe riconosce alcuna procedura o prassi amministrativa che possa giustificare una regolarizzazione degli illeciti antisismici e strutturali, capaci di estinguere i reati antisismici e strutturali, come invece avviene per quelli edilizi ex articolo 45 DPR 380/01.

Un orientamento della giurisprudenza amministrativa ha confermato inoltre che occorre «verificare, ancora prima dell'adozione del permesso di costruire in sanatoria, se le opere possano o meno ritenersi sostanzialmente conformi alla disciplina di riferimenti: a tali fini, risulta necessario accertare, tra l'altro, il previo rilascio dell'autorizzazione sismica (ove prevista), idonea ad escludere quei pericoli per la staticità delle opere abusive che, ove esistenti, impedirebbero la sanatoria, imponendo l'irrogazione della sanzione demolitoria» (Cons. di Stato n. 3963/2022).

Si segnala, però, che la giurisprudenza del Consiglio di Stato (Cons. Stato, sez. III, 31 maggio 2021, n. 4142; Cons. Stato, sez. IV, 15 aprile 2021, n. 3096) si è espressa formulando che "l'autorizzazione sismica è, dunque, un presupposto indispensabile per ottenere il rilascio del titolo edilizio (anche quello in sanatoria) dei lavori suscettibili di avere un impatto sulla statica del fabbricato".

Per quanto sopra, in relazione ai due orientamenti opposti della giurisprudenza e considerando che l'abuso edilizio strutturale dovrà comunque essere demolito (o ripristinato nel caso specifico) qualora risulti in contrasto e non rispettoso della doppia conformità urbanistico edilizia, il futuro aggiudicatario dovrà procedere al conseguimento dei titoli urbanistici, previo il conseguimento delle necessarie autorizzazioni, alla regolarizzazione delle problematiche evidenziate nella presente perizia e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali che saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari. L'aggiudicatario dovrà altresì farsi carico della risoluzione di ogni problematica e/o questione relativa e comunque dipendente dalle situazioni a contorno sopra citate e meglio descritte nel corpo della presente perizia e degli oneri consequenziali connessi e/o nascenti dai rapporti con le altre proprietà confinanti. Dei relativi oneri si è tenuto conto in sede di valutazione immobiliare con il coefficiente correttivo K2.

APE - Nel fascicolo della procedura il precedente C.T.U. aveva depositato APE con numero identificativo 5809126000043567 assunto al protocollo APE Lazio al n. 310207 del 18/04/2019 con validità sino al 18/04/2029 con classe energetica "G" - 47,46 kWh/mq anno

ALLEGATO I - urbanistica CIVICI 25 E 25 A di Via Luisa Sanfelice:

Abitabilità numero 16 del 1915 per i piani dal terra al quarto con indicazione "il sotterraneo è inabitabile"; Licenza per sopraelevazione prot. 371/1922; Abitabilità n. 9 del 26/11/1926 riferita al prog. Prot. 371/1922; Planimetria di impianto sub. 504 generato con scheda del 28/09/2000 prot. 79818 derivante dal sub. 6 scheda numero 8808995 del 30/12/1939 - domanda di accesso informale ai documenti amministrativi prot. 20074/22 - risposta Primo Municipio prot. 195115/2022.

**BENE N° 2 - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE, N. 27, PIANO TERRA/S1/S2**

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

URBANISTICA CIVICO 27 SUB. 508 E CIVICI 25/25A SUB. 504  
ATTI CON VALIDITÀ URBANISTICA ESISTENTI

Premessa - per meglio introdurre la cronistoria degli atti urbanistici che possano legittimare lo stato dell'immobile si richiama in via preliminare l'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 che testualmente cita: Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali"

In relazione al citato articolo del D.P.R. 380/2001 gli atti che attestano in maniera inequivocabile la preesistenza e le modifiche temporali effettuate sui beni staggiti sono:

### **1. Per il Sub. 504 immobile con accesso al civico 25 e 25 A di Via Luisa Sanfelice:**

A. Atti urbanistici reperiti presso l'archivio Archivio Storico Capitolino:

- Primo progetto - non reperito - Abitabilità numero 16 del 1915 per i piani dal terra al quarto con indicazione "il sotterraneo è inabitabile";
- Secondo progetto - licenza per sopraelevazione prot. 371/1922 - Il progetto (sopraelevazione del piano quinto) nei prospetti e nelle sezioni descrive compiutamente l'intero edificio;
- Abitabilità n. 9 del 26/11/1926 riferita al progetto Prot. 371/1922;

B. Planimetria di impianto del 1939 antecedente alla legge n. 1150/42 - benché il comune di Roma disponesse di PRG sin dal 1881 la planimetria di impianto del 1939 antecedente alla legge n. 1150/42 nel Comune di Roma è atto sufficiente per attestare la preesistenza urbanistica - sub. 504 generato con scheda del 28/09/2000 prot. 79818 derivante dal sub. 6 scheda numero 8808995 del 30/12/1939.

### **2. Per il sub. 508 immobile con accesso dal civico 27 di Via Luisa Sanfelice:**

A. Atti urbanistici reperiti presso l'archivio Archivio Storico Capitolino:

- Primo progetto - non reperito - Abitabilità numero 16 del 1915 per i piani dal terra al quarto con indicazione "il sotterraneo è inabitabile";
- Secondo progetto - licenza per sopraelevazione prot. 371/1922 - Il progetto (sopraelevazione del piano quinto) nei prospetti e nelle sezioni descrive compiutamente l'intero edificio;
- Abitabilità n. 9 del 26/11/1926 riferita al progetto Prot. 371/1922;

B. Planimetria di impianto del 1939 antecedente alla legge n. 1150/42 - benché il comune di Roma disponesse di PRG sin dal 1881 la planimetria di impianto del 1939 antecedente alla legge n. 1150/42 nel Comune di Roma è atto sufficiente per attestare la preesistenza urbanistica - sub. 508 generato con scheda del 26/10/2006 prot. RM 0836546 derivante dal sub. 7 scheda numero 1499371 del 23/12/1939;

C. Domanda di condono edilizio non definita prot. 43471 del 27/02/1995 per mq 594 con destinazione culturale (art. 6 classificazioni delle destinazioni d'uso comma c "servizi alle persone" delle N.T.A. del PRG vigente).

Per la verifica di ulteriori atti urbanistici sull'immobile staggito in data 23/11/22 è stata depositata domanda di accesso agli atti per la verifica di eventuali altri titoli edilizi, domanda assunta al prot. del primo Municipio prot. CA/2022/194947. Il Municipio con comunicazione del 24/11/22 prot. 195115 consiglia per una consultazione proficua degli archivi di recarsi personalmente presso il Municipio per estendere la ricerca. In data 29/11/22 presso la stanza 54 alla presenza del funzionario responsabile è stata effettuata ricerca per gli anni 2020, 2021 e 2022 sulla Via Luisa San Felice a nome dei seguenti eventuali richiedenti: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* . L'estensione temporale e per nominativi della ricerca non ha prodotto risultati.

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

- 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.

#### CONFORMITÀ TRA LA PREESISTENZA - ATTI CON VALIDITÀ URBANISTICA ESISTENTI - E L'EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI.

La scheda catastale prot. RM 0836546 del 26/10/2006 depositata agli atti del condono edilizio 43471/1995 descrive lo stato dei luoghi all'attualità ivi compreso la scala interna di collegamento con il sub. 504 e con sbarco al civico 25 A di Via Luisa Sanfelice con esclusione della diversa distribuzione di alcune tramezzature non a tutta altezza presenti nell'ambiente denominato "M" nel rilievo.

Il subalterno 7 (ora sub. 508 bene con accesso dal civico 27 e 25 A di Via Luisa Sanfelice) risulta funzionalmente accorpato al subalterno 504 (bene con accesso dai civici 25 e 25 A di Via Luisa Sanfelice). E risultano eseguite opere interne di ristrutturazione edile ed impiantistica eseguite senza titolo.

#### CONCLUSIONI

L'intervento di fusione tra il sub. 7 (che ha generato il subalterno 508) ed il sub. 504 è presente nel grafico della pratica di condono edilizio e nelle perizie in allegato alla domanda di condono depositate in data 30/10/2006, 19/02/2007 e 28/06/2007. Pertanto per la regolarizzazione delle irregolarità sopra descritte (fusione e diverse distribuzioni interne del sub. 508) potrà essere depositata CILA in sanatoria ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis DPR 380/01. Si segnala che la fusione tra il sub. 7 ed il sub. 507 (tramite apertura nel maschio murario) che ha generato il sub. 508 è descritta nei grafici allegati al condono edilizio e nel certificato statico in allegato. Comunque, in caso contrario, se in sede di istruttoria per diversa interpretazione delle preesistenze strutturali, da parte degli Uffici tecnici del Municipio Primo (apertura muro di spina per il collegamento al piano S2), si dovrà seguire l'iter già ampiamente descritto nel Bene 1.

Il futuro aggiudicatario dovrà anche definire la pratica di condono edilizio e depositare, dopo il ritiro della concessione in sanatoria, richiesta di agibilità presso l'ufficio Condono di Roma (USCE) come da determina dirigenziale del Comune di Roma 65/2012.

La definizione del condono in corso e il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate nella presente perizia e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari. L'aggiudicatario dovrà altresì farsi carico della risoluzione di ogni problematica e/o questione relativa e comunque dipendente dalle situazioni a contorno sopra citate e meglio descritte nel corpo della presente perizia e degli oneri consequenziali connessi e/o nascenti dai rapporti con le altre proprietà confinanti. Dei relativi oneri si è tenuto conto in sede di valutazione immobiliare con il coefficiente correttivo K2.

APE - Nel fascicolo della procedura il precedente C.T.U. aveva depositato APE con numero identificativo 5809126000043558 assunto al protocollo APE Lazio al n. 310139 del 18/04/2019 con validità sino al 18/04/2029 con classe energetica "G" - 728,80 kWh/mq anno

#### ALLEGATO I - urbanistica CIVICO 27 di Via Luisa Sanfelice:

Abitabilità numero 16 del 1915 per i piani dal terra al quarto con indicazione "il sotterraneo è inabitabile"; Licenza per sopraelevazione prot. 371/1922; Abitabilità n. 9 del 26/11/1926 riferita al prog. Prot. 371/1922; Planimetria di impianto sub. 508 generato con scheda del 26/10/2006 prot. RM 0836546 derivante dal sub. 7 scheda numero 1499371 del 23/12/1939; Domanda di condono edilizio non definita prot. 43471/1995; domanda di accesso informale ai documenti amministrativi prot. 20074/22 - risposta Municipio prot. 195115/2022.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE AI NN. 25 E 25A, PIANO TERRA/S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

NOTA BENE: I beni oggetto di procedura individuati come bene 1 (al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 401 part. 50 sub. 507) e bene 2 (al catasto fabbricati al foglio 401 part. 50 sub. 508) nell'attribuzione delle carature millesimali l'estensore, CTU arch. Umberto LIMONTA, incaricato dal G.I. SALVATORI, Sezione V Tribunale di Roma per la causa iscritta al n. 10554 del 1999 ha fuso il bene 1 ed il bene 2 tra loro, all'attualità non è quindi possibile determinare la percentuale dei millesimi attribuibili ad ogni singolo bene.

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato, nonché con tutti quei diritti ed obblighi derivanti dal regolamento condominiale depositato negli atti del notaio Antonio Russo Ajello di Roma registrato a Roma in data 20/05/1926 n. 21759 vol. 446 e successiva integrazione al regolamento condominiale approvata in assemblea condominiale in data 13/05/2010.

All'immobile staggito sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Millesimi come comunicato dall'amministratore pro tempore in data 20/12/2021

TABELLA A PROPRIETÀ GENERALE - millesimi 74,18;

TABELLA A/3 PROPRIETÀ SEPARATA ANDRONE B - millesimi 14,63;

TABELLA B SCALA ED ASCENSORE B/1 - millesimi 14,63.

Si segnala che come da comunicazione pervenuta dall'Amministratore p.t. in data 21/04/2023 risultano dovuti al condominio € 14.076,72 per gestione ordinaria anno 2020 (delibera assemblea condominiale del 07/07/2021), € 1.091,17 per gestione ordinaria anno 2021 (delibera assemblea del 24/06/2022), € 779,64 per gestione ordinaria anno 2022 (non deliberata in assemblea) e le prime due rate della gestione dell'anno 2023 pari ad € 259,88, per un totale di € 16.207,41 il tutto come meglio riportato nella comunicazione dell'Amministratore allegata alla presente perizia.

Il condominio sta valutando inoltre l'intervento di riparazione dei vetro cementi posti nella corte condominiale, componenti che illuminano il piano S2 del sub. 508 con accesso dal Civico di Via Luisa Sanfelice 27, l'importo stimato dei lavori è di circa euro 53.500,00 oltre oneri di legge e spese tecniche.

Le spese medie annue desunte dal rendiconto 2021 ammontano a circa € 1000,00 per il bene 1 ed il bene 2.

ALLEGATO L - regolamento condominiale e sua integrazione; tabelle millesimali determinate dal CTU arch. Umberto LIMONTA; tabelle trasmesse amministratore pro tempore; rendiconto esercizio ordinario 2021; nota per i lavori di rifacimento vetro cementi corte condominiale; comunicazione pervenuta Amministratore p.t. del 21/04/2023.

**BENE N° 2 - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUISA SANFELICE, N. 27, PIANO TERRA/S1/S2**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

NOTA BENE: i beni oggetto di procedura individuati come bene 1 (al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 401 part. 50 sub. 507) e bene 2 (al catasto fabbricati al foglio 401 part. 50 sub. 508) nell'attribuzione delle carature millesimali l'estensore, CTU arch. Umberto LIMONTA, incaricato dal G.I. SALVATORI, Sezione V Tribunale di Roma per la causa iscritta al n. 10554 del 1999 ha fuso il bene 1 ed il bene 2 tra loro, all'attualità non è quindi possibile determinare la percentuale dei millesimi attribuibili ad ogni singolo bene.

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e

ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato, nonché con tutti quei diritti ed obblighi derivanti dal regolamento condominiale depositato negli atti del notaio Antonio Russo Ajello di Roma registrato a Roma in data 20/05/1926 n. 21759 vol. 446 e successiva integrazione al regolamento condominiale approvata in assemblea condominiale in data 13/05/2010.

All'immobile staggito sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Millesimi come comunicato dall'amministratore pro tempore in data 20/12/2021

TABELLA A PROPRIETÀ GENERALE - millesimi 74,18;

TABELLA A/3 PROPRIETÀ SEPARATA ANDRONE B - millesimi 14,63;

TABELLA B SCALA ED ASCENSORE B/1 - millesimi 14,63.

Si segnala che come da comunicazione pervenuta dall'Amministratore p.t. in data 21/04/2023 risultano dovuti al condominio € 14.076,72 per gestione ordinaria anno 2020 (delibera assemblea condominiale del 07/07/2021), € 1.091,17 per gestione ordinaria anno 2021 (delibera assemblea del 24/06/2022), € 779,64 per gestione ordinaria anno 2022 (non deliberata in assemblea) e le prime due rate della gestione dell'anno 2023 pari ad € 259,88, per un totale di € 16.207,41 il tutto come meglio riportato nella comunicazione dell'Amministratore allegata alla presente perizia.

Il condominio sta valutando inoltre l'intervento di riparazione dei vetro cementi posti nella corte condominiale, componenti che illuminano il piano S2 del sub. 508 con accesso dal Civico di Via Luisa Sanfelice 27, l'importo stimato dei lavori è di circa euro 53.500,00 oltre oneri di legge e spese tecniche.

Le spese medie annue desunte dal rendiconto 2021 ammontano a circa € 1000,00 per il bene 1 ed il bene 2.

ALLEGATO L - regolamento condominiale e sua integrazione; tabelle millesimali determinate dal CTU arch. Umberto LIMONTA; tabelle trasmesse amministratore pro tempore; rendiconto esercizio ordinario 2021; nota per i lavori di rifacimento vetro cementi corte condominiale; comunicazione pervenuta Amministratore p.t. del 21/04/2023.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

### Criteri per la formazione del lotto

In relazione a quanto esposto nel corpo della perizia e in merito ai seguenti punti:

**A.** Il locale individuato in perizia come bene 1 individuato al Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 401, particella 50 subalterno 504 con accesso dai civici 25 e 25 A di Via Luisa Sanfelice al piano terra ha subito una profonda modifica della superficie urbanisticamente assentita come commerciale, infatti con la modifica apportata la superficie del bene è nella quasi totalità collocata al piano S1 che ha destinazione urbanistica assentita come "deposito" (per migliore esplicitazione vedi capitolo regolarità urbanistica);

**B.** Mancanza della possibilità di riapertura dei termini del condono edilizio per il bene 1;

**C.** Il valore di mercato del Bene 1 staccato dal corpo principale Bene 2 avrebbe un'appetibilità di mercato bassa in quanto la superficie a commerciale del piano terra è ormai limitatissima, fattore che farebbe sicuramente scontare una mercata appetibilità di mercato;

**D.** La scala al 25 A, di proprietà esclusiva del sub. 504 collega sia il bene 1 in oggetto che il bene 2 individuato con il sub. 508 - collegamento strutturale e funzionale al piano S1 ed S2 - creando di fatto una servitù di passaggio ormai consolidata nel tempo;

**E.** Incertezza sulla frazionabilità dell'impiantistica areale posta in essere tra bene 1 e bene 2;



**F.** L'esistenza del collegamento strutturale e funzionale al piano S2 esistente tra bene 1 e bene 2;

**G.** L'attribuzione delle carature millesimali non separate tra bene 1 e bene 2, vedi paragrafo Vincoli ed oneri condominiali.

Per quanto sopra e in considerazione delle caratteristiche e modalità di svolgimento della vendita in sede esecutiva si ritiene opportuno formare un unico lotto che comprenda i beni 1 e 2 - oggetto di pignoramento Trascritto a Roma il 23 maggio 2016 nn. 56384/38442 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro \*\*\*\*\* per la piena proprietà.

### **LOTTO COSÌ COSTITUITO:**

#### **BENE N° 1 LOCALE SITO IN VIA LUISA SANFELICE, nn. 25-25/a**

Locale ad uso commerciale e deposito sito in Roma Via Luisa Sanfelice, con accesso dal civico 25 tramite portone monumentale e al civico 25/a con portoncino non monumentale, articolato su due piani comunicanti tramite due scale interne. Il bene staggito è composto al piano terra del civico 25 da pianerottolo della scala di collegamento esclusivo al piano S1 e al civico 25a da piccolo locale bagno e pianerottolo scala di collegamento ai piani S1 ed S2, quest'ultimo facente parte del locale con accesso al civico 27 anch'esso oggetto di pignoramento ed individuato con il sub. 508. Al piano S1 il locale è composto da due locali di forma regolare con soffitti a volta areati da finestre a "bocca di lupo" collocate sullo zoccolo perimetrale del piano terra su Via San Felice e della chiostrina condominiale interna. Il locale è parte di un grande edificio realizzato negli anni 1915/1930 composto da sei piani fuori terra con corte interna adibita al piano terra come spazio condominiale di distribuzione per raggiungere i collegamenti verticali, quest'ultimo con accesso da Via Ciro Menotti, 26-36. L'edificio è perimetrato dalle Vie Ciro Menotti, Giuseppe Avezzana e Luisa San Felice. Il locale ha una superficie commerciale di circa 111,96 mq - come calcolata nel paragrafo consistenza immobile - ed è individuato al Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 401, particella 50 subalterno 504. Il locale confina al piano terra con Via Luisa San Felice, distacco verso edificio alla particella 51 del foglio 401, distacco verso corte interna condominiale dell'edificio avente accesso da Via Ciro Menotti, 26-36 e sub. 508 e al piano S1 da terrapieno su Via Luisa San Felice, distacco verso edificio alla particella 51 del foglio 401, subalterno 508 su tre lati salvo altri e più esatti confini.

#### **BENE N° 2 LOCALE SITO IN VIA LUISA SANFELICE, n. 27**

Locale ad uso commerciale e deposito sito in Roma Via Luisa Sanfelice, con accesso dal civico 27 tramite portone monumentale, articolato su due piani comunicanti tramite scala interna. Il bene staggito è composto al piano terra da pianerottolo della scala di collegamento esclusivo al piano S1 ed S2, al piano S1 (corrispondente al pianerottolo di mezzo della scala) da anti bagno e w.c. areato tramite finestra alta su Via San Felice e al piano S1 da ampio locale a tutta altezza di sbarco della scala di accesso, indicato in rilievo con la lettera "B" areato con finestre alte collocate su Via San Felice e la corte interna condominiale da cui si accede ai seguenti locali tutti facenti parte del bene staggito:

- Locale ad uso deposito non areato confinante con Via San Felice indicato in rilievo con la lettera "C";
- Locale di transito e contenente la scala di collegamento con il piano S1 e terra del sub. 504, indicato in rilievo con la lettera "D", non areato direttamente, la scala di collegamento tra i due subalterni non è riportata nelle planimetrie catastali di impianto;
- Cinque locali tra loro comunicanti, indicati in rilievo con le lettere "E, F, G, H ed I" posti a distacco con Via San Felice ed edificio alla particella 51 del foglio 401 di cui solamente il locale "G" risulta areato con finestre alte posta a confine con la corte interna condominiale.
- Dal locale individuato con la lettera "G" si accede ad un soppalco che occupa circa 2/3 del locale sottostante, individuato con la lettera "L" è illuminato parzialmente dalle finestre alte che illuminano il locale sottostante;
- Ampio locale delle dimensioni in pianta di circa mq 269,50 e di altezza di m. 4,50 individuato in rilievo con la lettera "M" realizzato sotto il perimetro della corte interna perimetrale ed areato con finestre a bocca di lupo ed illuminato da numerosi tratti di copertura a vetro cemento.

Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 655,80 - come calcolata nel paragrafo consistenza immobile.

Il locale è individuato al Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 401, particella 50 subalterno 508 e confina nel suo complesso con Via Luisa San Felice, distacco verso edificio alla particella 51 del foglio 401, distacco verso Via Ciro Menotti, distacco verso Via Giuseppe Avezzana ed è sottostante all'edificio avente accesso da Via Ciro Menotti 26-36 individuato al catasto urbano alla particella 50 del foglio 401, salvo altri e più esatti confini.

## Assoggettabilità regime IVA

**Date le caratteristiche strumentali dell'immobile e la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione degli immobili potrebbe essere assoggettata ad IVA.**

## PROCEDURA ESTIMATIVA

### BENE 1 - NEGOZIO E SOTTO NEGOZIO AL CIVICO 25

**Nello stato di fatto in cui si trovava al momento dei sopralluoghi del 15/12/22 e 27/12/22.**

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Valori libero mercato (internet);
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;
- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate).

### 1. FONTI INTERNET METODOLOGIA APPLICATA - STIMA MONOPARAMETRICA

Il metodo di stima sintetica monoparametrica consiste nell'individuazione del parametro di stima (superficie commerciale) del bene da stimare e dei beni scelti come confronto.

Il prezzo dell'immobile oggetto di stima è ricavato dalla media aritmetica dei prezzi al mq degli immobili usati per il confronto, i dati sono riportati nella seguente tabella:

comparabili scelti							
n	via	fonte	data annuncio	piano	superficie	prezzo €	prezzo €/ mq
1	Via Strozzi	immobiliare	22/04/2022	t	60	€ 249.000,00	€ 4.150,00
2	Piazzale Coldia	immobiliare	01/06/2020	s	480	€ 960.000,00	€ 2.000,00
3	Via Pertica	immobiliare	23/01/2023	t	101	€ 320.000,00	€ 3.168,32
4	Via Vadice	immobiliare	17/03/2021	s	70	€ 189.000,00	€ 2.424,29
5	Via Saint Bon	immobiliare	16/12/2022	t-s	210	€ 350.000,00	€ 1.666,67
6	Via Avezzana	immobiliare	11/01/2022	t	36	€ 190.000,00	€ 5.277,78
7	Via Marin	immobiliare	17/04/2023	t-s	235	€ 675.000,00	€ 2.872,34
8	Viale Angelico	immobiliare	29/12/2022	t-s	85	€ 360.000,00	€ 4.235,29
9	Via Marin	immobiliare	17/04/2023	t	190	€ 675.000,00	€ 3.552,63
10	Circonvalazione Coldia	immobiliare	11/04/2023	t	210	€ 349.000,00	€ 1.661,90
11	Via Pertica	immobiliare	20/03/2023	t	31	€ 95.000,00	€ 3.064,52
12	Via Marin	immobiliare	12/04/2023	t	70	€ 145.000,00	€ 2.071,43
13	Via Teulada	immobiliare	29/12/2022	s-t	60	€ 235.000,00	€ 3.916,67



## TABELLA 1 - DATI REPERITI DA FONTI INTERNET

Dai dati reperiti si è ricavato un valore medio di valore al mq pari a: € 3.080,91 /mq

### 2. DATI OMI

BANCA DATI OMI:

- **Comune di Roma; Fascia/zona: - Semicentrale/delle Vittorie; Codice Zona: C41; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione Negozi**

OMI					
SEMESTRE	TIPOLOGIA	FASCIA ZONA	CODICE ZONA	VALORE MERCATO (€/MQ)	
				MIN	MAX
2 2022	Negozi-attività commerciali	Semicentrale/delle vittorie	C41	€ 2.600,00	€ 3.700,00

## TABELLA 2 - DATI OMI - 2 SEMESTRE 2022

### 3. VALORI BORSINO IMMOBILIARE

Il borsino immobiliare riporta le quotazioni degli immobili e nel caso specifico si è analizzata la quotazione del mese di Aprile 2022

VALORI BORSINO IMMOBILIARE			
Negozi	2° Fascia €/mq	Fascia media €/mq	1° Fascia €/mq
	€ 2.722,00	€ 3.342,00	€ 3.961,00

## TABELLA 3 - DATI BORSINO IMMOBILIARE

### 4. LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE

- **Comune di Roma; Fascia/zona: - Semicentrale/delle Vittorie; Codice Zona: q5; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione Negozi**

LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE				
SEMESTRE	TIPOLOGIA	FASCIA ZONA	CODICE ZONA	VALORE MERCATO (€/MQ)
2 2022	locali commerciali I fascia	Delle vittorie	Q5	€ 3.600,00
2 2022	locali commerciali II fascia	Delle vittorie	Q5	€ 2.250,00

## TABELLA 4 - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE

Dai dati reperiti si è ricavato un valore medio di prezzo al mq pari a: € 2.925,00/mq

### SINTESI DEI VALORI REPERITI

A - Fonti internet porta un valore medio di € 3.080,91 arrotondato per difetto ad € 3.000,00;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2022, riporta valori oscillanti tra un massimo di €/mq 3.700,00 e valore un minimo €/mq 2.600,00, per la particolare tipologia del bene e per la sua ubicazione si adotta il valore medio di €/mq 3.150,00;

C. Borsino immobiliare di Roma, riporta valore oscillanti tra un valore massimo di €/mq 3.961,00 e un valore minimo di €/mq 2.722,00 per la particolarità del bene si adotta il valore medio di €/mq 3.342,00 arrotondato per difetto ad € 3.300,00;

D. Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma corrispondente ad una quotazione media di €/mq 3.600,00 per locali commerciali in prima fascia e di €/mq 2.250,00 per locali commerciali in seconda fascia per la particolarità del bene si adotta il valore medio di €/mq 2.925,00 arrotondato per difetto ad € 2.900,00.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio, arrotondato per difetto, sui valori analizzati, che risulta pari a **€/mq 3.000,00**.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

♦ €/mq 3.000,00 x mq 111,96 = € 335.880,00 che è il più probabile valore di mercato del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e precisamente:

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; livello di piano, tipologia costruttiva, ecc.) per la specificità del bene viene adottato un coefficiente pari a 0,95 anche in considerazione del rapporto tra la superficie utile e la superficie commerciale (con esclusione del livello di piano e per il livello di piano già determinato nel calcolo della superficie commerciale);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in euro 70.000,00, oneri comprensivi di eventuali lavori di rinforzo strutturale necessari per la cerchiatura del solaio tagliato o per il rinforzo delle strutture esistenti o per il ripristino dello stato strutturale ante opera;

- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione stimato pari ad 1 in quanto il locale è di recentissima costruzione;

- Il coefficiente K4 per gli eventuali vincoli e oneri condominiali stimato pari ad euro 8.000,00 circa pari al debito sino ad oggi contratto con il condominio (intero debito condominiale del bene 1 e bene 2 rapportato alla superficie netta del bene) sommato alla quota di spettanza dei lavori necessari e già stimati per il rifacimento dei vetri cementi collocati nella corte condominiale rapportato alla superficie del bene come per gli oneri condominiali;

- Il coefficiente K5 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto calcolato al 10% e pertanto pari a 0,90.

#### **Applicando:**

K1= 0,95; K3 = 1,00; K5 = 0,90 - da cui ne deriva un coefficiente correttivo in percentuale da applicare al valore venale del bene pari a 0,855

Pertanto il valore di euro € 335.880,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 335.880,00 x 0,855) - K2 pari a € 70.000,00 - K4 pari a € 8.000,00 = euro 209.177,40 arrotondato per difetto ad € 209.000,00 dicendosi euro duecentonovemila/00 che è il più probabile valore di stima al netto dei coefficienti riduttivi adottati.

#### **BENE 2 - LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ CULTURALI AL CIVICO 27**

**Nello stato di fatto in cui si trovava al momento dei sopralluoghi del 15/12/22 e 27/12/22.**

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq

commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Borsino immobiliare di Roma;

- Consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato al paragrafo valutazione e stima del Bene 1.

#### SINTESI DEI VALORI REPERITI

A - Fonti internet porta un valore medio di € 3.080,91 arrotondato per difetto ad € 3.000,00;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2022, riporta valori oscillanti tra un massimo di €/mq 3.700,00 e valore un minimo €/mq 2.600,00, per la particolare tipologia del bene e per la sua ubicazione si adotta il valore medio di €/mq 3.150,00;

C. Borsino immobiliare di Roma, riporta valore oscillanti tra un valore massimo di €/mq 3.961,00 e un valore minimo di €/mq 2.722,00 per la particolarità del bene si adotta il valore medio di €/mq 3.342,00 arrotondato per difetto ad € 3.300,00;

D. Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma corrispondente ad una quotazione media di €/mq 3.600,00 per locali commerciali in prima fascia e di €/mq 2.250,00 per locali commerciali in seconda fascia per la particolarità del bene si adotta il valore medio di €/mq 2.925,00 arrotondato per difetto ad € 2.900,00.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio, arrotondato per difetto, sui valori analizzati, che risulta pari a **€/mq 3.000,00**.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.000,00 x mq 655 = € 1.965.000,00 che è il più probabile valore di mercato del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Al valore stimato complessivo del lotto pari a € 1.965.000,00 vengono di seguito applicati dei coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e precisamente:

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; livello di piano, tipologia costruttiva, ecc.)

Viene adottato un coefficiente pari a 0,80 per tener conto del rapporto tra superficie utile e superficie commerciale e per tenere in considerazione il livello di piano nella quasi totalità a quota S2;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in euro 40.000,00;
- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione stimato pari ad 0,95;
- Il coefficiente K4 per gli eventuali vincoli e oneri condominiali stimato pari ad euro 38.200,00 circa pari al debito sino ad oggi contratto con il condominio (intero debito condominiale del bene 1 e bene 2 rapportato alla superficie netta del bene) sommato alla quota di spettanza dei lavori necessari e già stimati per il rifacimento dei vetro cementi collocati nella corte condominiale rapportato alla superficie del bene come per gli oneri condominiali;
- Il coefficiente K5 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto calcolato al 10% e pertanto pari a 0,90.

Applicando:

K1= 0,80; K3 = 0,95; K5 = 0,90 - da cui ne deriva un coefficiente correttivo in percentuale provvisorio da applicare al valore venale del bene pari a 0,6840

Pertanto il valore di euro € 1.965.000,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 1.965.000,00 x 0,6840) - K2 pari a € 40.000,00 - K4 pari a 38.500,00 = € 1.265.560,00 arrotondato per difetto ad € 1.265.000,00 diconsi euro unmilione duecentosessantacinquemila/00 Che è il più probabile valore di stima al netto dei coefficienti riduttivi adottati.

### Quadro riepilogativo valori determinati al netto dei coefficienti riduttivi adottati

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1	98,68 mq	0,00 €/mq	€ 209.000,00	100,00%	€ 209.000,00
Bene N° 2 - Locale destinato ad attività culturali Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2	655,80 mq	0,00 €/mq	€ 1.265.000,00	100,00%	€ 1.265.000,00
<b>VALORE DI STIMA AL NETTO DEI COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO ADOTTATI:</b>					<b>€ 1.474.000,00</b>
<b>TOTALE LOTTO UNICO:</b>					<b>€ 1.474.000,00</b>

Diconsi euro unmilionequattrocentosettantaquattromila/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 27/04/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Blasi Francesco



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - atto di acquisto Notaio Cerini Claudio del 10/03/2008;
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - rilievi civici 25, 25 A e 27 di Via Luisa Sanfelice;
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - visure catastali storiche;
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - planimetrie catastali attuale e di impianto;
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - elaborato fotografico;
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - contratto di locazione e sub locazione;
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - elenco delle formalità;
- ✓ Altri allegati - Allegato H - richiesta esistenza vincoli e risposta Soprintendenza;
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO I - urbanistica CIVICI 25, 25 A e 27 di Via Luisa Sanfelice: Abitabilità numero 16 del 1915 per i piani dal terra al quarto con indicazione "il sotterraneo è inabitabile"; Licenza per sopraelevazione prot. 371/1922; Abitabilità n. 9 del 26/11/1926 riferita al prog. Prot. 371/1922; Planimetria di impianto sub. 504 generato con scheda del 28/09/2000 prot. 79818 derivante dal sub. 6 scheda numero 8808995 del 30/12/1939; Planimetria di impianto del sub. 508 derivante dal sub. 7 scheda numero 1499371 del 23/12/1939; Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi prot. 20074/22, per il civico 27 domanda di condono edilizio non definita prot. 43471 del 27/02/1995;
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO L - regolamento condominiale e sua integrazione; tabelle millesimali determinate dal CTU arch. Umberto LIMONTA; tabelle trasmesse amministratore pro tempore; rendiconto esercizio ordinario 2021; nota per i lavori di rifacimento vetro cementi corte condominiale; comunicazione pervenuta Amministratore p.t. del 21/04/2023.





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1.  
Locale ad uso commerciale e deposito sito in Roma Via Luisa Sanfelice, con collocazione territoriale centrale, circa 300 metri stradali dalla Piazza Mazzini e circa 900 metri lineari da Piazza del Popolo. Il locale ha accesso dal civico 25 tramite portone monumentale e al civico 25/a con portoncino non monumentale e risulta articolato su due piani comunicanti tramite due scale interne. Il bene staggito è composto al piano terra del civico 25 da pianerottolo della scala di collegamento esclusivo al piano S1 e al civico 25a da piccolo locale bagno e pianerottolo scala di collegamento ai piani S1 ed S2, quest'ultimo facente parte del locale con accesso al civico 27 anch'esso oggetto di pignoramento ed individuato con il sub. 508. Al piano S1 il locale è composto da due locali di forma regolare con soffitti a volta areati da finestre a "bocca di lupo" collocate sullo zoccolo perimetrale del piano terra su Via San Felice e della chiostrina condominiale interna. Il locale è parte di un grande edificio realizzato negli anni 1915/1930 composto da sei piani fuori terra con corte interna adibita al piano terra come spazio condominiale di distribuzione per raggiungere i collegamenti verticali, quest'ultimo con accesso da Via Ciro Menotti, 26-36. L'edificio è perimetrato dalle Vie Ciro Menotti, Giuseppe Avezzana e Luisa San Felice. Il locale ha una superficie commerciale di circa 111,96 mq ed è individuato al Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 401, particella 50 subalterno 504. Il locale confina al piano terra con Via Luisa San Felice, distacco verso edificio alla particella 51 del foglio 401, distacco verso corte interna condominiale dell'edificio avente accesso da Via Ciro Menotti, 26-36 e sub. 508 e al piano S1 da terrapieno su Via Luisa San Felice, distacco verso edificio alla particella 51 del foglio 401, subalterno 508 su tre lati salvo altri e più esatti confini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 401, Part. 50, Sub. 504, Zc. 3, Categoria C1L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Storica) T4" articoli 24,25,29 e specificatamente: -art. - 24 Norme generali; -art. - 25 Tessuti della città storica; -art. - 29 Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4). L'AREA RICADE IN "CARTA DI QUALITÀ". Sulla Carta sono presenti tutti gli immobili e le aree urbane sottoposti ad uno speciale regime di tutela, quest'ultimo autonomo rispetto agli altri vincoli che ricadono sulla Città, ed è inserita nel Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio - Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10 con le seguenti descrizioni: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - Beni areali; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano. L'immobile in argomento non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela previste dalla Parte Seconda del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42. L'edificio edificato nei primi anni del 1900 dispone di abitabilità numero 16 del 1915 per i piani dal terra al quarto con indicazione "il sotterraneo è inabitabile", in seguito l'edificio è stato oggetto di sopraelevazione con licenza prot. 371/1922 e successiva abitabilità n. 9 del 26/11/1926 riferita al prog. prot. 371/1922. Il bene individuato al Catasto Fabbricati al sub. 504 deriva dalla scheda numero 8808995 del 30/12/1939 - sub. 6 soppresso. L'immobile non è regolare urbanisticamente per interventi eseguiti senza titoli edilizi e sullo stesso è pendente un procedimento penale per interventi non assentiti urbanisticamente come meglio descritto nel corpo della perizia.
- **Bene N° 2** - Locale destinato ad attività culturali ubicato a Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2.  
Locale destinato ad attività culturali sito in Roma Via Luisa Sanfelice, con collocazione territoriale centrale, circa 300 metri stradali dalla Piazza Mazzini e circa 900 metri lineari da Piazza del Popolo. Il locale ha accesso dal civico 27 tramite portone monumentale e risulta articolato su due piani

comunicanti tramite scala interna. Il bene staggito è composto al piano terra da pianerottolo della scala di collegamento esclusivo al piano S1 ed S2, al piano S1 (corrispondente al pianerottolo di mezzo della scala) da anti bagno e w.c. areato tramite finestra alta su Via San Felice e al piano S2 da ampio locale a tutta altezza di sbarco della scala di accesso, indicato in rilievo con la lettera "B" areato con finestre alte collocate su Via San Felice e la corte interna condominiale da cui si accede ai seguenti locali tutti facenti parte del bene staggito: Locale ad uso deposito non areato confinante con Via San Felice indicato in rilievo con la lettera "C"; Locale di transito e contenente la scala di collegamento con il piano S1 e terra del sub. 504, indicato in rilievo con la lettera "D", non areato direttamente, la scala di collegamento tra i due subalterni non è riportata nelle planimetrie catastali di impianto; Cinque locali tra loro comunicanti, indicati in rilievo con le lettere "E, F, G, H ed I" posti a distacco con Via San Felice ed edificio alla particella 51 del foglio 401 di cui solamente il locale "G" risulta areato con finestre alte posta a confine con la corte interna condominiale. Dal locale individuato con la lettera "G" si accede ad un soppalco che occupa circa 2/3 del locale sottostante, individuato con la lettera "L" è illuminato parzialmente dalle finestre alte che illuminano il locale sottostante; Ampio locale delle dimensioni in pianta di circa mq 269,50 e di altezza di m. 4,50 individuato in rilievo con la lettera "M" realizzato sotto il perimetro della corte interna perimetrale ed areato con finestre a bocca di lupo ed illuminato da numerosi tratti di copertura a vetro cemento. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 655,80. Il locale è individuato al Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 401, particella 50 subalterno 508 e confina nel suo complesso con Via Luisa San Felice, distacco verso edificio alla particella 51 del foglio 401, distacco verso Via Ciro Menotti, distacco verso Via Giuseppe Avezzana ed è sottostante all'edificio avente accesso da Via Ciro Menotti 26-36 individuato al catasto urbano alla particella 50 del foglio 401, salvo altri e più esatti confini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 401, Part. 50, Sub. 508, Zc. 3, Categoria D3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Storica) T4" articoli 24,25,29 e specificatamente: -art. - 24 Norme generali; -art. - 25 Tessuti della città storica; -art. - 29 Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4). L'AREA RICADE IN "CARTA DI QUALITÀ". Sulla Carta sono presenti tutti gli immobili e le aree urbane sottoposti ad uno speciale regime di tutela, quest'ultimo autonomo rispetto agli altri vincoli che ricadono sulla Città, ed è inserita nel Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio - Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10 con le seguenti descrizioni: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - Beni areali; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

L'immobile in argomento non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela previste dalla Parte Seconda del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42. L'edificio edificato nei primi anni del 1900 dispone di abitabilità numero 16 del 1915 per i piani dal terra al quarto con indicazione "il sotterraneo è inabitabile", in seguito l'edificio è stato oggetto di sopraelevazione con licenza prot. 371/1922 e successiva abitabilità n. 9 del 26/11/1926 riferita al prog. Prot. 371/1922.

Il bene individuato al Catasto Fabbricati al sub. 508, deriva dal sub. 7 scheda numero 1499371 del 23/12/1939. Sul bene è depositata Domanda di condono edilizio non definita al prot. 43471 del 27/02/1995 per mq 594 con destinazione culturale (art. 6 classificazioni delle destinazioni d'uso comma c "servizi alle persone" delle N.T.A. del PRG vigente).

**Prezzo base d'asta: € 1.474.000,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 888/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.474.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Luisa Sanfelice ai nn. 25 e 25A, piano TERRA/S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 401, Part. 50, Sub. 504, Zc. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	111,96 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne - normale; • Componenti interne - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - normale.		
<b>Descrizione:</b>	Locale ad uso commerciale e deposito sito in Roma Via Luisa Sanfelice, con collocazione territoriale centrale, circa 300 metri stradali dalla Piazza Mazzini e circa 900 metri lineari da Piazza del Popolo. Il locale ha accesso dal civico 25 tramite portone monumentale e al civico 25/a con portoncino non monumentale e risulta articolato su due piani comunicanti tramite due scale interne. Il bene staggito è composto al piano terra del civico 25 da pianerottolo della scala di collegamento esclusivo al piano S1 e al civico 25a da piccolo locale bagno e pianerottolo scala di collegamento ai piani S1 ed S2, quest'ultimo facente parte del locale con accesso al civico 27 anch'esso oggetto di pignoramento ed individuato con il sub. 508. Al piano S1 il locale è composto da due locali di forma regolare con soffitti a volta areati da finestre a "bocca di lupo" collocate sullo zoccolo perimetrale del piano terra su Via San Felice e della chiostrina condominiale interna. Il locale è parte di un grande edificio realizzato negli anni 1915/1930 composto da sei piani fuori terra con corte interna adibita al piano terra come spazio condominiale di distribuzione per raggiungere i collegamenti verticali, quest'ultimo con accesso da Via Ciro Menotti, 26-36. L'edificio è perimetrato dalle Vie Ciro Menotti, Giuseppe Avezzana e Luisa San Felice. Il locale ha una superficie commerciale di circa 111,96 mq ed è individuato al Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 401, particella 50 subalterno 504. Il locale confina al piano terra con Via Luisa San Felice, distacco verso edificio alla particella 51 del foglio 401, distacco verso corte interna condominiale dell'edificio avente accesso da Via Ciro Menotti, 26-36 e sub. 508 e al piano S1 da terrapieno su Via Luisa San Felice, distacco verso edificio alla particella 51 del foglio 401, subalterno 508 su tre lati salvo altri e più esatti confini.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Date le caratteristiche strumentali dell'immobile e la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione degli immobili potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Locale destinato ad attività culturali			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA LUISA SANFELICE, n. 27, piano TERRA/S1/S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale destinato ad attività culturali Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 401, Part. 50, Sub. 508, Zc. 3, Categoria D3	<b>Superficie</b>	655,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne - normale; • Componenti interne - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e		

	impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - normale.
<b>Descrizione:</b>	<p>Locale destinato ad attività culturali sito in Roma Via Luisa Sanfelice, con collocazione territoriale centrale, circa 300 metri stradali dalla Piazza Mazzini e circa 900 metri lineari da Piazza del Popolo. Il locale ha accesso dal civico 27 tramite portone monumentale e risulta articolato su due piani comunicanti tramite scala interna. Il bene staggito è composto al piano terra da pianerottolo della scala di collegamento esclusivo al piano S1 ed S2, al piano S1 (corrispondente al pianerottolo di mezzo della scala) da anti bagno e w.c. areato tramite finestra alta su Via San Felice e al piano S2 da ampio locale a tutta altezza di sbarco della scala di accesso, indicato in rilievo con la lettera "B" areato con finestre alte collocate su Via San Felice e la corte interna condominiale da cui si accede ai seguenti locali tutti facenti parte del bene staggito: Locale ad uso deposito non areato confinante con Via San Felice indicato in rilievo con la lettera "C"; Locale di transito e contenente la scala di collegamento con il piano S1 e terra del sub. 504, indicato in rilievo con la lettera "D", non areato direttamente, la scala di collegamento tra i due subalterni non è riportata nelle planimetrie catastali di impianto; Cinque locali tra loro comunicanti, indicati in rilievo con le lettere "E, F, G, H ed I" posti a distacco con Via San Felice ed edificio alla particella 51 del foglio 401 di cui solamente il locale "G" risulta areato con finestre alte posta a confine con la corte interna condominiale. Dal locale individuato con la lettera "G" si accede ad un soppalco che occupa circa 2/3 del locale sottostante, individuato con la lettera "L" è illuminato parzialmente dalle finestre alte che illuminano il locale sottostante; Ampio locale delle dimensioni in pianta di circa mq 269,50 e di altezza di m. 4,50 individuato in rilievo con la lettera "M" realizzato sotto il perimetro della corte interna perimetrale ed areato con finestre a bocca di lupo ed illuminato da numerosi tratti di copertura a vetro cemento. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 655,80. Il locale è individuato al Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 401, particella 50 subalterno 508 e confina nel suo complesso con Via Luisa San Felice, distacco verso edificio alla particella 51 del foglio 401, distacco verso Via Ciro Menotti, distacco verso Via Giuseppe Avezana ed è sottostante all'edificio avente accesso da Via Ciro Menotti 26-36 individuato al catasto urbano alla particella 50 del foglio 401, salvo altri e più esatti confini.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Date le caratteristiche strumentali dell'immobile e la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione degli immobili potrebbe essere assoggettata ad IVA.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

