



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE QUARTA CIVILE**

PROCEDURA n. RG 59343/15 G.E. dott. LAUROPOLI Giuseppe

contro:



promossa da:

Banca di Credito Cooperativo di Roma scrll



**R E L A Z I O N E**  
**DI CONSULENZA TECNICA**

***aggiornamento della perizia***



Il sottoscritto Architetto Gian Luca Bagnara, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e provincia al numero 12304, con studio in Roma, via Veientana 42a (CAP 00189) in data 27 Aprile 2017 ha prestato giuramento in qualità di Esperto Stimatore, successivamente in data 27 ottobre 2021 è stata richiesta l'integrazione alla perizia già depositata, e successivamente in data 19 maggio 2025 è stato richiesto un ulteriore aggiornamento della perizia. Di seguito i quesiti:

1° *l' Esperto Stimatore descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne in mq, confini, e dati catastali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico.*

2° *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*

3° *l' Esperto Stimatore effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del*



catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante, segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali, procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

4° l' Esperto Stimatore indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5° acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta, indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale, indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c. .

6°, l' Esperto Stimatore predisponga la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;)

7° l' Esperto Stimatore dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 .

8° l' Esperto Stimatore accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

9° Indichi l' Esperto Stimatore l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

10° Determini l' Esperto Stimatore il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

*L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

### SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

PREMESSA:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha eseguito l'accesso ai luoghi secondo la seguente tempistica:

- 14 ottobre 2025 in Roma, Via Tiburtina n. 103 – luoghi di causa: accesso riuscito.
- 14 ottobre 2025 in Roma, Via Tiburtina n. 101 – luoghi di causa: accesso riuscito.

CIO' PREMESSO

L'Esperto Stimatore esaminati i documenti e gli atti della causa, sentite le parti presenta la:

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lo scrivente Esperto Stimatore, durante l'accesso presso gli immobili per cui è causa, ha potuto prendere visione dei luoghi, essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino a tale data. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti.

**1° QUESITO** *l' Esperto Stimatore descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico.*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono n. 2 immobili facenti parte di un fabbricato sito in comune di Roma, aventi accesso dalla via Tiburtina e precisamente:

- a) **Locale commerciale avente accesso in via Tiburtina n.101**, Roma, composto da una area vendita principale, area retrostante adibita a laboratorio, piccolo magazzino, disimpegno, antibagno e bagno, confinante con via Tiburtina, locale via Tiburtina civ. 103 salvo se altri.
- Il locale ha una superficie commerciale di **mq 41,90** circa così calcolati:
    - a) Negozio: mq. 41,90 (dei quali mq. 36,45 mq circa di superficie utile) pari a 1 = mq. 41,90;
    - b) Millesimi di parti comuni = 0;

▪ L'immobile è attualmente così censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma: foglio 598, particella 213, sub 501, zc 2, cat. C/1, classe 7, consistenza 36 mq, superficie catastale 40 mq, rendita catastale € 3.285,29, via Tiburtina n. 101 piano: T;

b) **Locale commerciale avente accesso in via Tiburtina n.103**, Roma, piano terra, confinante con: locale di via Tiburtina 101, via Tiburtina, locale di via Tiburtina 105/107/109, salvo se altri.

▪ Il locale ha una superficie commerciale di **mq 36,00 circa** così calcolati:

c) Negozio: mq. 36,00 (dei quali mq. 32,00 mq circa di superficie utile) pari a 1 = mq. 36,00;

d) Millesimi di parti comuni = 0;

▪ L'immobile è attualmente così censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma: foglio 598, particella 213, sub 502, zc 2, cat. C/1, classe 7, consistenza 30 mq, superficie catastale 36 mq, rendita catastale € 2.737,74, via Tiburtina n. 103 piano: T;

*Descrizione specifica dell'unità immobiliare con indicazione delle dimensioni di ciascun locale o ambiente, dello stato di conservazione di ogni singolo locale, della qualità di infissi, porte, pavimenti, delle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile nel quale si trovano i locali, del suo stato di conservazione, di qualsiasi altro elemento utile per la conoscenza del bene pignorato (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, eventuali vedute esterne, presenza nell'immobile dell'ascensore e del portiere, ecc.).*

### **Descrizione della zona di ubicazione dei cespiti periziati:**

La zona di ubicazione del fabbricato, secondo OMI anno 2024 semestre II è semicentrale/San Lorenzo (via dei Sabelli), Codice zona: C5, Microzona: 23, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile, Destinazione: Residenziale.

Secondo la pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) ricade in zona Tiburtino – Q6.

La zona è vicina alla Stazione Termini, Stazione Tiburtina, alla Tangenziale (Circonvallazione Tiburtina), alla città universitaria (La Sapienza), all'Umberto I° e al cimitero monumentale del Verano. Zona strategica per un locale commerciale anche per via della intensa vita notturna della zona San Lorenzo e per la città universitaria.

Inoltre la via Tiburtina è strada statale e i cespiti sono ubicati all'inizio della via all'interno della città.

Nelle vicinanze sul Piazzale del Verano è ubicato un capolinea di tram e autobus, inoltre non lontano (stazione Termini) è disponibile la stazione metropolitana. In zona è forte la presenza di ristoranti,

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

locali notturni, negozi al dettaglio, anche di alcuni supermercati. La zona per un locale commerciale può quindi essere definita molto buona, piuttosto ambita. Il fabbricato che ospita i cespiti oggetto è composto di un solo piano fuori terra, tutto adibito a spazi commerciali.

### **Descrizione dell'immobile:**

#### **a) Locale commerciale avente accesso in via Tiburtina n.101, Roma**

Il locale è attualmente adibito ad uso pizzeria/friggitoria, con zona lavorazione e vendita al pubblico. Il locale di conseguenza è stato trasformato internamente allo scopo, è infatti composto da area vendita, cucina, accessori (piccolo magazzino, spogliatoio, bagno e antibagno), con vetrina unica e canna fumaria. Le condizioni di manutenzione sono medie dal punto di vista di finiture mentre a livello impiantistico è in buone condizioni generali (sostanzialmente a norma anche se non è stata esibita la conformità dell'impianto) sia a livello elettrico che a livello impianti meccanici: il locale è dotato di impianto canalizzato di immissione/estrazione forzata dell'aria. Il locale principale di vendita (mq 19,00 circa, altezze da m 2,70 a m 3.25 al controsoffitto, altezza al solaio m 3,65) è pavimentato con gres porcellanato di qualità commerciale e rivestimenti verticali in gres, con tinta nelle parti alte, infissi esterni in alluminio vetrati e avvolgibile metallico. Le zone accessori presentano pavimentazioni in gres e rivestimenti in monocotture e tinta nelle parti alte. La zona cucina (mq 14,00 circa, altezze m 3,40 al controsoffitto, altezza al solaio m 3,65) è dotata di canna fumaria, pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti verticali in monocotture a tutta altezza.

All'altezza del raccordo tra condotto di ventilazione e soffitto sono presenti macchie di umidità e distacchi puntuali dell'intonaco, compatibili con fenomeni di infiltrazione d'acqua in corrispondenza del passaggio del condotto di ventilazione verso il lastrico solare.

Il locale, come di prassi è dotato di regolare nulla osta tecnico sanitario riguardante l'attività svolta.

#### **Dichiarazioni di conformità:**

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;

#### **b) Locale Commerciale sito in via Tiburtina 103, Roma:**

##### **Descrizione dell'immobile:**

Il locale è attualmente incorporato nella attività di vendita al dettaglio di abbigliamento, anche fisicamente, a seguito dell'abbattimento della originaria parete divisoria che separava il locale oggetto della presente relazione dal locale avente accesso dai civici 105/107/109 (distinto nel NCEU al Fg 598, part. 2/13, sub. 1) di via Tiburtina appartenenti ad altro proprietario. Il locale originario era dotato di bagno con antibagno, ora non più presenti, giacché le



funzioni eliminate sono ora raggruppate nella porzione di negozio di civv. 105/107/109. Per cui, il locale oggetto di perizia era originariamente locale unico di vendita ma attualmente non autonomamente utilizzabile, non ha un proprio imbocco in fogna, né un autonomo generatore, impianto termoidraulico, impianto elettrico. E' rifinito con pavimentazione in parquet, pareti tinteggiate, altezza interna di 3,70 m e vetrina unica (con vetrina fissa su strada). Le condizioni di manutenzione sono buone. Per quanto riguarda gli impianti sono attualmente integrati con quelli dell'altra unità immobiliare (l'immobile civv. 105/107/109), non sono quindi allo stato attuale autonomamente utilizzabili, salvo ripristino.

#### **Dichiarazioni di conformità:**

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

Non esiste imbocco in fogna.

**2° QUESITO** (*Accerti l' Esperto Stimatore la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali).*

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

Certificazione della Conservatoria dei registri immobiliari attestante:

- a) gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio;
- b) iscrizioni;
- c) trascrizioni.

Lo scrivente Esperto Stimatore ha provveduto a reperire dati aggiornati.

*Esiste piena conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione,*

**Risultanza delle ispezioni in conservatoria Roma 1, nel ventennio, su identificativi catastali, aggiornate alla data del 13/10/2025 (le risultanze sono identiche per i due immobili):**

**Ad oggi gravano sul compendio pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli:**

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta in data 18.12.2003 ai nn. 112159/30789 di formalità, a favore di BCCR Soc. Coop. a r.l. contro per la quota di 1/6 della piena proprietà in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Roma del 14.10.2002;
- 2) Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.02.2007 ai nn. 21349/7999 di formalità in favore di BCCR Soc Coop. a r.l. e in danno dell'esecutata per la quota di 1/6 della piena proprietà;

- 3) Domanda giudiziale per Divisione Giudiziale del 24.09.2015 trascritta il 17.10.2016 ai nn. 114150/78901 di formalità in favore di BCCR Soc Coop. a r.l. e in danno dell'esecutata;
- 4) Domanda giudiziale per Accertamento della qualità di erede trascritta il 21.10.2021 ai nn. 134091/92796 di formalità in favore di BCCR Soc Coop. a r.l. e in danno dell'esecutata e della comproprietaria;
- 5) Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.02.2024 ai nn. 13097/9857 di formalità in favore di BCCR Soc Coop. a r.l. e in danno dell'esecutata per la quota di 1/2 della piena proprietà.

### Provenienze ventennali:

L'esecutata è titolare del compendio pignorato sopra descritto e precisamente **per la quota di 1/2 del diritto di proprietà:**

- 1) per acquisto fattone mortis causa dal padre in data per la quota di 1/6 e per il quale sussiste accettazione tacita di eredità trascritta in data 15.07.2016 ai nn. 82228/56593 di formalità e per acquisto fattone mortis causa dalla madre in data per la quota di 2/6 e per il quale sussiste accettazione tacita di eredità trascritta in data 13.07.2023 ai nn. 88672/65156 di formalità; in favore delle comproprietarie e risulta accettazione tacita di eredità da per la quota di 1/6 ciascuna trascritta in data 13.07.2023 ai nn. 88671/65155 di formalità ed in favore di risulta accettazione tacita di eredità da per la quota di 2/6 trascritta in data 13.07.2023 ai nn. 88672/65156 di formalità.
- 2) Ai danti causa e il compendio pignorato era pervenuto in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno per atto di compravendita del 18.06.1981 per Notaio Sandro Pantaleo di Roma trascritto il 26.06.1981 al n. 36591 di formalità particolare.

**3° QUESITO** *l' Esperto Stimatore effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento , se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante, segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni*

*aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;*

*segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

*procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi .*

Entrambi i cespiti oggetto di perizia hanno avuto origine dal frazionamento di un locale unico originariamente identificato nel NCEU al Fg 598, parto 213, sub. 3 - presentazione al catasto in data 2.09.1975 prot. 45902).

In data 14.06.2000 con variazione catastale n. A03800.1/2000 per "divisione e variazione toponomastica" sono stati creati i 2 attuali cespiti.

**a) Locale commerciale avente accesso in via Tiburtina n.101, Roma**

L'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 598, particella 213, sub 501, via Tiburtina n. 101 piano: T è attualmente sostanzialmente conforme catastalmente allo stato dei luoghi.

**b) Locale Commerciale sito in via Tiburtina 103, Roma:**

L'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 598, particella 213, sub 502, via Tiburtina n. 103 piano: T. è attualmente unito all'immobile adiacente avente accesso da via Tiburtina 105/107/109, appartenente ad altro proprietario e non oggetto di esecuzione, ma rimane sia catastalmente sia urbanisticamente un locale autonomo.

La planimetria catastale in atti non riporta tale fusione di fatto e l'immobile viene rappresentato come una unità immobiliare autonoma con parete di separazione dal locale attiguo (inesistente nella realtà).

Inoltre non è presente ne bagno ne antibagno rappresentati nella planimetria catastale.

Va presentata la pratica DOCFA per variazione catastale.

**4° QUESITO** (Indichi l' Esperto Stimatore l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Secondo il nuovo PRG di Roma approvato con DCC n.18 del 12/02/08 l'immobile ricade nel sistema insediativo "Città Storica", tessuti: edifici isolati T9, NTA artt. 24, 25 e 34. Rete ecologica: nessun vincolo, Carta della Qualità: non ricade in carta qualità. PTPR. Tav A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani, Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli: nessuno.



stralcio PRG sistemi e regole 1:5000

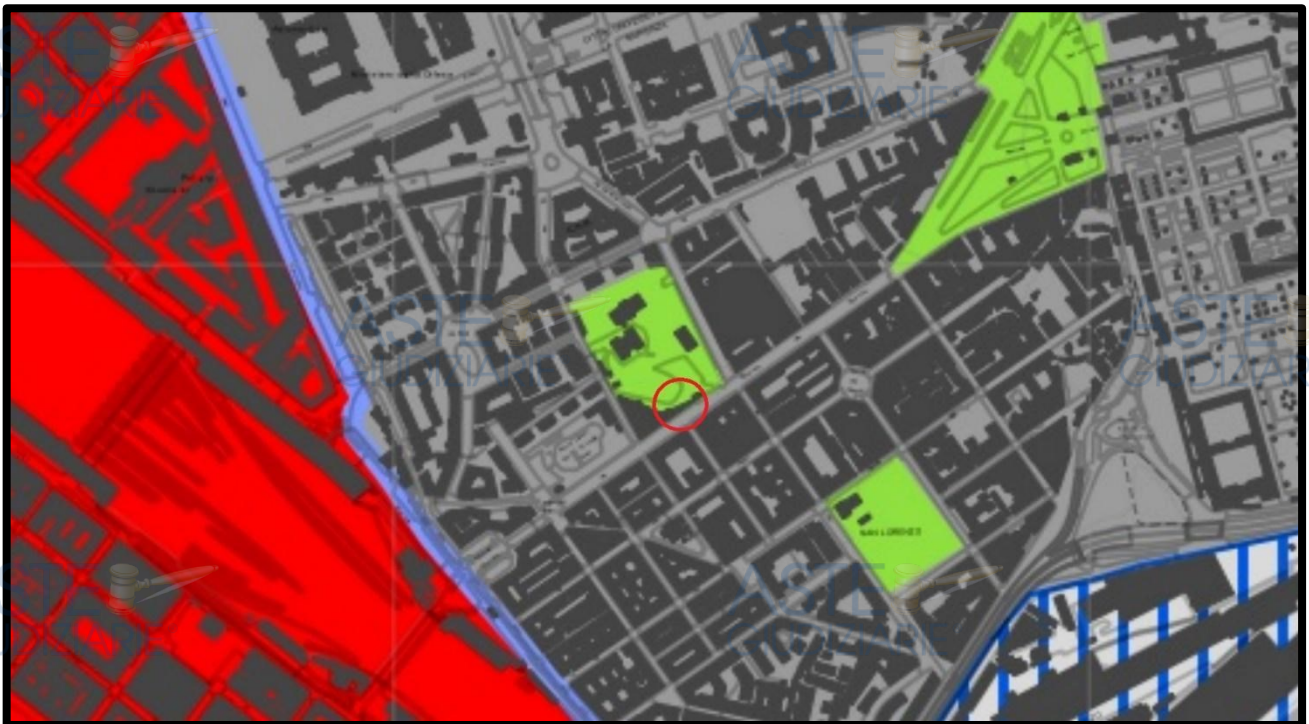


stralcio carta qualità



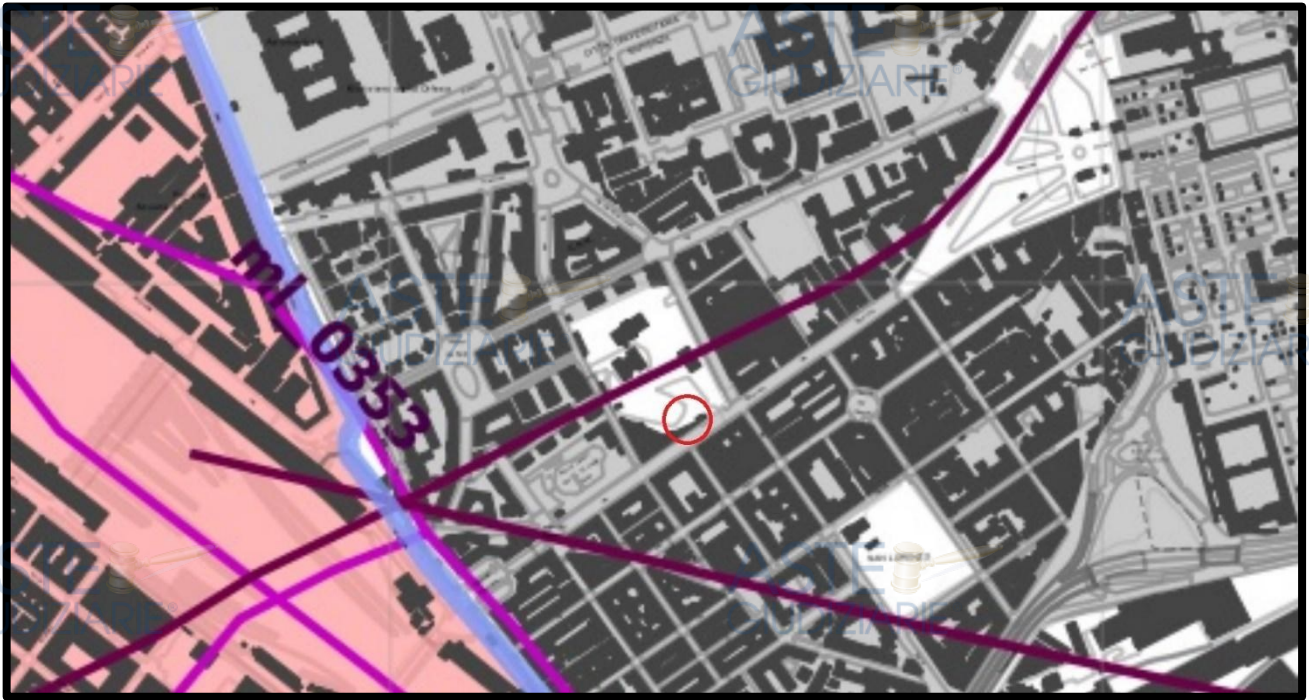


stralcio carta rete ecologica



stralcio PTPR tav A





stralcio PTPR tav B

**5° QUESITO** (l' Esperto Stimatore acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta, indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale, indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

**premessa:**

La costruzione è stata realizzata in base a progetti nn. 9809/51 e 21267 /58 in base ai quali fu rilasciato il certificato di abitabilità n. 1289 del 30.10.1958. In seguito, fu rilasciata una ulteriore licenza edilizia (variante) in data 27 aprile 1959, n. 1061. La menzionata licenza edilizia riportava il locale di via Tiburtina n. 103 sostanzialmente conforme (tranne per l' assenza dell' antibagno sul progetto originario) alla planimetria catastale attuale, mentre per quanto riguarda il locale di via Tiburtina n. 101, questo era tutt'uno con il locale di via Tiburtina n. 99. Nel 1975 (2/9/1975 prot. 1292389) i due locali, civ. 101 e civ. 103 risultavano fusi in una unica unità immobiliare identificata

nel NCEU Fg. 598, part. 213, sub. 3, e successivamente ancora i dat 14/06/2000 con variazione catastale per “divisione variazione toponomastica n. A03800.1/2000” veniva frazionato il sub. 3 e nascevano le unità immobiliari odierne denominate subb. 501 e 502. Queste variazioni catastali non risultano, da ricerche effettuate dallo scrivente riscontrabili in titoli edilizi che riguardino una pratica di frazionamento. A partire dalla data di realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti variazioni:

a) Locale commerciale avente accesso in **via Tiburtina n.101**, Roma

Il locale sito in via Tiburtina 101, precedentemente adibito a pizzeria/rosticceria è stato soggetto a DIA (art. 2 comma 60 L. 662/96) per opere interne, creazione della canna fumaria ed impianti vari in data 1 giugno 1999. Va però precisato che la DIA per opere interne del 1 giugno 1999 non menzionava il frazionamento del locale commerciale di via Tiburtina 101 da quello di Via Tiburtina 99 e che pertanto l'unità immobiliare al civico 101 non era stata oggetto di concessione edilizia per frazionamento e quindi era di fatto “abusiva” per quanto riguarda il suo autonomo utilizzo. Lo stato attuale del locale è attualmente leggermente difforme alla citata DIA in quanto sono stati successivamente aggiunti un piccolo ripostiglio e un piccolo spogliatoio riducendo leggermente la attuale area vendita. Fu per questo motivo eseguita una ulteriore variazione nel 2017 presentando una CILA a sanatoria con prot. 21801 del 17/2/2017.

Va aggiornata la planimetria catastale attuale e presentata un CILA in sanatoria per il frazionamento edilizio mai effettuato in precedenza (in ogni caso da ricerche effettuate dallo scrivente non risulterebbe esistere) per potere creare a livello urbanistico i due distinti immobili ed i costi totali, incluse sanzioni potrebbero ammontare a circa € 5.000,00.

b) Locale commerciale avente accesso in **via Tiburtina n.103**, Roma

Come già menzionato, il locale sito in via Tiburtina 103, è attualmente di fatto fisicamente fuso all'immobile adiacente di via Tiburtina 105/107/109, non oggetto di esecuzione ed appartenente ad altro proprietario (attività di vendita al dettaglio di abbigliamento) a seguito dell'abbattimento della originaria parete divisoria che separava i due locali.

Il locale originario era dotato di bagno con antibagno, ora non più presenti giacché le funzioni eliminate sono ora raggruppate nella porzione di negozio dei civv. 105/107/109. Il cespite oggetto di perizia è stato oggetto in data 4 marzo 2003 di DIA (ex art. 2 comma 6p L. 662/96) per opere interne congiuntamente al locale commerciale adiacente (civici 105/107/109 (distinto nel NCEU al Fg 598, part. 213, sub. 1). In seguito a detta DIA ne fu presentata una seconda in data 27/5/98 per la sola porzione adiacente non interessata dalla presente relazione ma comunque dove si evidenziava che

L'immobile oggetto di indagine risulta separato anche se non fisicamente autonomo (l'accesso unico avviene dal locale adiacente visto che anche l'infisso vetrato su strada è fisso). Di fatto quindi la citata DIA del 27/5/98 non ha esplicitamente indicato la fusione dei due locali, ma ha comunque definito lo stato dei luoghi attuale (quindi senza bagno e antibagno e senza uno dei muri di confine della unità immobiliare). Andrebbe aggiornata la planimetria catastale attuale e presentata una CILA in sanatoria i cui costi totali potrebbero ammontare a circa € 4.000,00. Il locale a seguito della vendita andrà comunque frazionato anche tramite lavori edili (realizzazione di muro divisorio, adeguamento impianti, richiesta imbocco in fogna, accesso su strada, ecc) e con le relative pratiche edilizie.

**6° QUESITO** *(l' Esperto Stimatore predisponga la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;)*

La certificazione APE per il locale del civico 101 è stata redatta e depositata presso l'autorità tecnico amministrativa competente da altro tecnico abilitato in data 27/01/2017 e fornita allo scrivente, e ha scadenza al 27/01/2027. Per quanto riguarda il locale di via Tiburtina 103 non esiste la possibilità di aggiornare la certificazione APE del 2017 che scadeva il 31/12/2018 per il cambio della normativa intercorso e non reperibilità della documentazione necessaria, si allega in ogni caso il certificato scaduto.

**7° QUESITO** *l' Esperto Stimatore dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.*

L' Esperto Stimatore ritiene corretto individuare 2 lotti, che qui di seguito vengono formati:

**Lotto n. 1:**

diritto di piena proprietà del locale commerciale sito in Roma, via Tiburtina n.101, piano terra, confinante con: locale di via Tiburtina 99, via Tiburtina, locale di via Tiburtina n. 103 salvo se altri, censito nel N.C.E.U. di Roma al foglio 598, particella 213, sub 501, zc 2, cat. C/1, classe 7, consistenza 36 mq, superficie catastale 40 mq, rendita catastale € 3.285,29, via Tiburtina n. 101 piano: T;

**Lotto n. 2:**

diritto di piena proprietà del locale commerciale sito in Roma, via Tiburtina 103, piano terra, confinante con: locale di via Tiburtina 101, via Tiburtina, locale di via Tiburtina 105/107/109, salvo se altri, censito al N.C.E.U. al foglio 598, particella 213, sub 502, zc 2, cat. C/1, classe 7, consistenza 30 mq, superficie catastale 36 mq, rendita catastale € 2.737,74, via Tiburtina n. 103 piano: T;

**8° QUESITO** *l' Esperto Stimatore accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (link "stato di occupazione dell'immobile" e "patti"); ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;)*

a) Locale Commerciale sito in: Via Tiburtina 101, Roma : **LOTTO N. 1:**

Il locale sito in via Tiburtina 101, era adibito ad attività di vendita come pizzeria/rosteria, ed era concesso in locazione. L'ultimo contratto di locazione, stipulato in data 31/01/2017 ha avuto decorso dal 1 febbraio 2017, non è stato rinnovato. Il canone annuo di locazione era stato stabilito in € 18.000,00 annue o € 1.500,00 mensili con adeguamento annuale al 75% della variazione ISTAT. Il locale è stato rilasciato in data 30/05/2024 ed è attualmente libero.

b) Locale Commerciale sito in: Via Tiburtina 103, Roma : **LOTTO N. 2:**

Il locale sito in via Tiburtina 103, è attualmente "incorporato" nell'attività di vendita al dettaglio di abbigliamento. Il locale era locato con contratto decorso dal 1 gennaio 2003 con scadenza 31 dicembre 2008, tacitamente rinnovato fino al 31 dicembre 2014 e successivamente in seno alla procedura esecutiva. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale accettata con i creditori, riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non è stata data disdetta e si è dunque rinnovato sino al 31.12.2020; non è intervenuta tuttavia espressa autorizzazione di rinnovo ulteriore (che non opera automaticamente in quanto scadenza successiva alla prima). L'importo del contratto originario ammontava a € 775,00 mensili (€ 9.300,00 annue) aggiornabili secondo variazioni ISTAT annualmente.

Al momento il lotto percepisce l'importo corrisposto dal conduttore a titolo di indennità di occupazione di € 392,00 al mese, comprensivo di aumento ISTAT.

**9° QUESITO** (*Indichi l' Esperto Stimatore l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;)*)

Non esiste nessuno dei vincoli sopracitati, non esiste condominio.

**10° QUESITO** (*Determini l' Esperto Stimatore il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato)*

*Determini l' Esperto Stimatore il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento .*

*L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

Considerazioni generali:

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili in questione, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda.

L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Il Esperto Stimatore rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell' Agenzia del territorio, II° semestre 2024 e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) del II° semestre 2024.

Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

## VALORE DELL'IMMOBILE

### Attuale valore di libero mercato dell'immobile:

In base alle considerazioni appena esposte, si rammenta che rispetto i parametri di valore riscontrabili in zona i prezzi oscillano da un minimo di € 1.900,00 ad un massimo di €3.500,00 al mq per immobili simili. Per il confronto sono stati scelti cinque immobili commerciali situati tutti nella medesima zona, al piano terra, con bagno, in buono stato di conservazione e con superficie commerciale simile (dai 30mq ai 45 mq). Si rileva che gli immobili situati in vie secondarie hanno prezzi al metro quadro inferiori, mentre gli immobili in oggetto di valutazione hanno un'ottima esposizione al pubblico in quanto su via principale, fornendogli un elemento di vantaggio nella stima.

Abbiamo invece dei valori che vanno da € 1.650,00 a € 2.400,00 al mq secondo OMI II semestre 2024, per negozi e da € 1.700,00 a € 2.700,00 al mq secondo Tecnoborsa.

Nel caso specifico la valutazione risente positivamente per il discreto stato generale di manutenzione esterno delle parti comuni, ma negativamente per lo stato di manutenzione interno di entrambi i cespiti.

I valori medi di locazione secondo OMI (II semestre 2024), vanno da un minimo di € 16,00/mq x mese ad un massimo di € 23,00/mq x mese. Il tasso di rendimento lordo è del 12 % circa.

E' da considerare altresì che:

1. Per quanto riguarda gli immobili a destinazione commerciale, secondo gli ultimi dati OMI (Rapporto Immobiliare 2025 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva), anno su anno 2024/2023 abbiamo osservato una lieve flessione dei prezzi in misura del 0,3%. Nel 2024 il canone medio annuo per unità di superficie risulta di circa 125 euro annui al mq in aumento (ovvero del 2,7% in più) rispetto all'anno precedente.
2. gli immobili in oggetto sono ubicati su una strada principale molto nota e centrale, molto commerciale. Vi è un buon transito essendo la zona frequentata sia dai residenti che da lavoratori e studenti, principalmente grazie all'Università di Roma 'La Sapienza' nelle vicinanze. I mezzi pubblici del servizio di autobus di superficie servono bene la zona, che di contro ha tuttavia una scarsa disponibilità di posti auto proprio a causa del traffico intenso concentrato nelle ore di punta dei giorni lavorativi.
3. I tassi di interesse sono in leggera diminuzione e tale circostanza può incentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;
4. La situazione di San Lorenzo è molto cambiata rispetto la perizia del 2017 e quella successiva del 2022. Precedentemente si faticava a trovare sul mercato immobili in vendita per poter comparare i valori. Ora si riscontra una corposa offerta anche in strade molto appetibili per le attività della "movida" del quartiere.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di euro 3.100,00 (euro/mq tremilacento/00). Passando ai conteggi si ha quindi:

a) Locale Commerciale sito in : **Via Tiburtina 101**, Roma : **LOTTO N. 1:**

negozio con superficie commerciale di **mq 41,00** così calcolati:

- a) negozio: mq 41,00 (dei quali mq 36,00 mq circa di superficie utile) pari a 1 = **mq 41,00**;
- b) millesimi di parti comuni: 0,00

*e quindi avremo:*

valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: **mq 41,00** x €/mq 3.100,00 = € 127.100,00 in ct

Verifica con metodo analitico del rendimento:

considerando un saggio di rendimento lordo del 12,00% (come fonte OMI II semestre 2024) e un valore locativo pari a quello dell'ultimo contratto stipulato (non più in vigore) per il medesimo immobile di € 18.000,00 lordo annuo, avremo:

Vm: € 18.000,00 / 0,12 = € 150.000,00

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riconciliazione dei valori:

1° valore, con metodo sintetico comparativo: € 127.100,00

2° valore, stima analitica del rendimento: € 150.000,00

NB: il valore locativo da ultimo contratto corrisponde a € 35,80 mq/mese e quindi ad avviso dello scrivente e secondo l'OMI (II semestre 2024) al di sopra della media dei valori di mercato per un immobile simile.

Valore medio:

$(€ 127.100,00 + € 150.000,00) / 2 = € 139.000,00$  in ct

a detrarre: Deprezzamento del 10% (circa) oltre ulteriori € 8.000,00

Valore finale di stima : € 139.000,00 – € 13.900,00 – € 5.000,00 – € 3.000,00 = € 117.000,00 (dicasi centodiciassettemila/00) per arrotondamento

Il deprezzamento totale stimato deriva da:

1. assenza di garanzia per vizi e difformità edilizie non evidenziate del bene venduto: 10%;
2. Aggiornamento della planimetria catastale attuale e presentazione di CILA in sanatoria per il frazionamento edilizio mai effettuato in precedenza, come riscontrato al quesito n.5, ad un costo stimato incluse sanzioni di circa € 5.000,00
3. lo stato di uso e manutenzione di circa € 3.000,00 (si è già tenuto conto dello stato di uso e manutenzione nella determinazione del valore unitario ma si aggiungono ulteriori € 3.000,00 dovuti all'infiltrazione);
4. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (in questo caso si stima il 0%)

**VALORE DI MERCATO dell'intera proprietà: € 117.000,00** (dicasi € centodiciassettemila/00) in ct

*Per cui porremo in vendita il seguente:*

#### **LOTTO 1 :**

**Diritto di piena proprietà** del locale commerciale (negoziò) sito in Roma, via Tiburtina n.101, piano terra, confinante con: locale di via Tiburtina 99, via Tiburtina, locale di via Tiburtina n. 103 salvo se altri, censito nel N.C.E.U. di Roma al foglio 598, particella 213, sub 501, zc 2, cat. C/1, classe 7, consistenza 36 mq, superficie catastale 40 mq, rendita catastale € 3.285,29, via Tiburtina n. 101 piano: T;

**PREZZO BASE: € 117.000,00** (dicasi euro centodiciassettemila/00) in ct

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) Locale Commerciale sito in : **Via Tiburtina 103, Roma : LOTTO N.2:**

negozio con superficie commerciale di **mq 36,00** così calcolati:

- a) negozio: mq 36,00 (dei quali mq 32,00 mq circa di superficie utile) pari a 1 = **mq 36,00;**
- b) millesimi di parti comuni: 0,00

e quindi avremo:

valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: **mq 36,00** x €/mq 3.100,00 = € 111.600,00 in ct

Verifica con metodo analitico del rendimento:

considerando un saggio di rendimento lordo del 12,00% e un valore locativo di € 9.300,00 lordo annuo come da ultimo contratto di locazione (non più in vigore), avremo:

$V_m: € 9.300,00 / 0,12 = € 78.000,00$  in ct

Riconciliazione dei valori:

1° valore, con metodo sintetico comparativo: € 112.000,00 in ct

2° valore, stima analitica del rendimento: € 78.000,00 in ct

NB: il valore locativo da contratto corrisponde a € 21,50 mq/mese ad avviso dello scrivente e secondo l'OMI (II semestre 2024) al di sopra della media dei valori di mercato per un immobile simile.

Valore medio:

$(€ 112.000,00 + € 78.000,00) / 2 = € 95.000,00$  in ct

a detrarre: Deprezzamento del 10,00 % (circa) oltre ulteriori € 4.000,00

Valore finale di stima del bene: € 95.000,00 – € 9.500,00 – € 4.000,00 = € **82.000,00** (dicasi € ottantaduemila/00) in ct

Il deprezzamento totale stimato deriva da:

1. assenza di garanzia per vizi e difformità edilizie non evidenziate del bene venduto: 10%;
2. lo stato di uso e manutenzione (si è già tenuto conto dello stato di uso e manutenzione nella determinazione del valore unitario);

3. Aggiornamento della planimetria catastale attuale e presentazione un CILA in sanatoria i cui costi totali potrebbero ammontare a circa € 4.000,00. Come già indicato al quesito n. 5.
4. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (in questo caso si stima il 0%)

Note: L'immobile era occupato in virtù di contratto di locazione commerciale registrato in data 09.12.2002, per il quale alla seconda scadenza del 31.12.2014 (per la quale non operava rinnovo automatico), in seno alla procedura esecutiva, come stabilito dal GE in accordo con i creditori, non è stata data disdetta e si è dunque rinnovato sino al 31.12.2020; non è intervenuta tuttavia espressa autorizzazione di rinnovo (che non opera automaticamente in quanto scadenza successiva alla prima). L'immobile è tuttora adibito a negozio di abbigliamento e beneficia di un'indennità di occupazione. A far data dal mese di giugno 2025, l'importo corrisposto dal conduttore a titolo di indennità di occupazione è pari a € 392,00 mensili, comprensivo di aumento ISTAT.

**VALORE DI MERCATO** della intera piena proprietà: € **82.000,00** (dicasi euro ottantaduemila/00)

*Per cui porremo in vendita il seguente:*

#### **LOTTO 2 :**

**Diritto di piena proprietà** del locale sito in Roma, via Tiburtina 103, piano terra, confinante con: locale di via Tiburtina 101, via Tiburtina, locale di via Tiburtina 105/107/109, salvo se altri, censito al N.C.E.U. al foglio 598, particella 213, sub 502, zc 2, cat. C/1, classe 7, consistenza 30 mq, superficie catastale 36 mq, rendita catastale € 2.737,74, via Tiburtina n. 103 piano: T;

**PREZZO BASE: € 82.000,00** (dicasi euro ottantaduemila/00)



























Roma, 14 ottobre 2025

L' Esperto Stimatore

Arch. Gian Luca Bagnara

ASTE  
ALLEGATI  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

-  02\_visura catastale sub 501
-  03\_visura catastale sub 502
-  04\_planimetria catastale Via Tiburtina 101
-  05\_planimetria catastale Via Tiburtina 103
-  06\_estratto di mappa catastale
-  07\_rilievo grafico via tiburtina 101
-  08\_rilievo grafico via tiburtina 103
-  09\_licenza edilizia
-  10\_stralcio progetto di licenza edilizia
-  11\_certificato di abitabilità
-  12\_DIA del 1.6.1999\_ via Tiburtina 101
-  13\_CILA in sanatoria del 17.2.2017\_ via Tiburtina 101
-  14\_DIA del 4.3.2003 - via Tiburtina 103\_relazione
-  15\_DIA del 4.3.2003 - via Tiburtina 103\_progetto
-  16\_DIA del 27.5.2008 - via Tiburtina 105
-  17\_Nullata osta ASL e progetto -via Tiburtina 101
-  18\_planimetria catastale progressiva del 1975 sub 3
-  19\_APE via Tiburtina 101
-  20\_APE via Tiburtina 103 - scaduto
-  21\_variazione catastale via Tiburtina 101 - modello D parte
-  22\_visure di conservatoria Via Tiburtina 101\_elenco
-  23\_visure di conservatoria Via Tiburtina 103\_elenco
-  24 ispezioni ipotecarie note
-  25\_atto di compravendita
-  26\_rilievo fotografico via Tiburtina 101
-  27\_rilievo fotografico via Tiburtina 103

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

