

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **arch. Giovanni Carofei**, nell'Esecuzione Immobiliare **1140/2023** del **R.G.E.**

promossa da

**\*\*\*OMISSIONS\*\*\*****\*\*\*OMISSIONS\*\*\*****lato sc. A**

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 - <b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 - <b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 - <b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 - <b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1.....	8
<b>Dati Catastali</b> .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	13
.....	13
Precisazioni .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 - <b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	14
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	14
Parti Comuni .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 - <b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 - <b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 .....	15
<b>Stato di occupazione</b> .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 - <b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	15
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 - <b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 - <b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	18
Normatività urbanistica.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 - <b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	19
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 - <b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	20
<b>VERIFICHE EFFETTUATE</b> .....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5 - <b>Bene N° 2</b> - Cantina in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1 .....	23
Stima / Formazione lotti .....	24
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	31
<b>Lotto Unico</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1140/2023 del R.G.E.....	33
<b>Lotto Unico</b> .....	33



In data 21.03.2024 il sottoscritto **arch. Giovanni Carofei**, con studio in Via del Calice, 39 - 00178 - Roma (RM), e-mail arch.giovannicarofei@gmail.com, PEC arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22.03.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

 PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, scala B, interno 9, piano S1

 DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5 -**

**BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

Il cespite pignorato (*appartamento e locale cantina*) risulta ubicato nel Centro Storico del comune di Roma, Municipio I, Via Nazionale n. 243 p. 5 sc. A, int. 14 (l'appartamento) e sc. B, p. S1, int 9 (locale cantina). A ridosso di Piazza della Repubblica, la zona è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici storici di pregio. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Nazionale, sulla quali si innestano le altre vie secondarie della zona. Detta arteria, è considerata di alto scorrimento. Il portone di accesso principale all'intero palazzo, di grandi dimensioni e caratteristiche tipologiche dei palazzi dell'epoca, al civico n. 243 è posto a livello stradale, presenta ai lati delle colonne in marmo a sorreggere il soprastante balcone del soprastante piano nobile. Sulla via sono presenti molti esercizi commerciali, con negozi posti anche al piano terra dell'edificio contenente il cespite in esame. La zona centralissima è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, teatri, musei, cinema, stazione termini, tutti raggiungibili a piedi e nelle immediate vicinanze. La zona è servita dalle linee autobus, la linea metro A (fermata Repubblica) e come sindacato dalla vicina stazione termini. All'interno del palazzo, sono presenti abitazioni, qualche ufficio e attività alberghiere. Il palazzo contenente i cespiti pignorati, insiste su un lotto di forma trapezoidale comprendente due distinte particelle catastali (*p.la 101 e p.la 102*), inframmezzato da cortili interni. Il fabbricato è un elegante palazzo d'epoca, composto da un ingresso a livello stradale, su via Nazionale 243 (quello dei cespiti pignorati), Via Firenze n. 25 e Via Napoli 51. Nel suo complesso, si sviluppa al piano terra con locali negozio, cinque piani soprastanti, più il soprastante lastrico solare piano, coprente l'appartamento pignorato e i soprastanti appartamenti (super attico). Oltre il portone di ingresso, si accede ad una zona porticata con colonnato in marmo con capitelli e trabeazione, reggenti la volta a botte decorata con modanature. Il colonnato si diparte dal portone di ingresso e si estende fino alla porzione di edificio contenente le scale B e C. Al piano terra è presente la portineria e gli ascensori delle scale presenti nel palazzo. Per accedere ai locali cantina, tra quali quello pignorato posto nella scala B, si attraversa un cortile interno separante le due porzioni del palazzo, nel quale è sistemata una fontana, e si accede al piano terra del palazzo della scala B, nella quale è ubicata la porta di accesso ai locali cantina. Percorrendo una ripida rampa di scala, si accede al piano interrato, composto da un corridoio sul quale sono ubicate le porte di accesso alle singole cantine. La scala A è servita dal vano scala di ampie dimensioni e dall'ascensore posto accanto il colonnato, servente fino al piano quarto. Per raggiungere il piano quinto (attico) contenente il cespite pignorato, e il soprastante super attico, si percorre una rampa di scala condominiale dedicata, preceduta da una porta posta sul pianerottolo del piano quarto. La Struttura portante del palazzo è in muratura. Risulta finito esternamente ad intonaco tinteggiato, con



fasce di bugnato comprendenti i negozi al piano terra, il primo piano e gli angoli del palazzo. Le finestre con persiane, sui fronti principali del palazzo sono incorniciate. I prospetti posti sui cortili interni presentano finitura ad intonaco tinteggiato con finestre senza alcun arricchimento estetico.

**L'appartamento sc. A, p.5, int. 14, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito:**

disimpegno, soggiorno, angolo cottura con zona pranzo e bagno. L'appartamento al livello di ingresso presenta delle variazioni di quota, minime tra soggiorno e zona pranzo - cucina, maggiore, invece in corrispondenza del bagno servito da più gradini. Una scala di collegamento interna, posta accanto la cucina, conduce al piano soppalco, con due stanze, piccolo disimpegno e bagno. Le stanze affacciano su una doppia altezza verso il soggiorno e verso la zona pranzo. La porta di ingresso all'appartamento risulta sopraelevata di un gradino rispetto al pianerottolo di sbarco del vano scala condominiale.

**La cantina sc. B, p.S1, int. 9, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito:**  
ambiente di forma rettangolare, con una nicchia e con copertura a volta.

**LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - Appartamento in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, piano S1

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5 -  
BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5 -  
BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

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

- \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.





**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5 -**  
**BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

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

- \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*



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

- \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5**

**L'appartamento sc. A, p. 5, int. 14, confina:** cortile per tre lati, vano scala, salvo altri.

#### **BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

**cantina sc. B, p. S1, int. 9, confina:** corridoio di accesso, cantina n. 10, terrapieno verso chiostrina condominiale, cantina n. 8, salvo altri.

#### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	40,89 mq	52,23 mq	1,00	52,23 mq	0,00 m	5
soppalco	22,56 mq	26,00 mq	0,5	13,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>65,23 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>					<b>65,23 mq</b>	



**BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	8,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

*Consistenze desunte dalle risultanze catastali in atti*

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/1967 al 14/06/1984	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 102, Sub. 23 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 5-6
Dal 14/06/1984 al 01/08/1985	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 102, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 5-6
Dal 28/06/1984 al 01/08/1985	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 102, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 5-6
Dal 28/06/1984 al 28/06/1990	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 102, Sub. 516, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 5
Dal 30/06/1987 al 21/10/1967	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 102, Sub. 23 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 5-6
Dal 28/06/1990 al 16/10/2002	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 102, Sub. 516, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 5
Dal 16/10/2002 al 20/06/2005	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 102, Sub. 516, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 5
Dal 20/06/2005 al 22/12/2006	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 102, Sub. 518, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 5
Dal 22/12/2006	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 102, Sub. 518, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 1.394,43 Piano 5 int. 14 - sc. A

**BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1939</b> al <b>21/10/1967</b>	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 101, Sub. 83, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 154 mq Piano S1
Dal <b>21/10/1967</b> al <b>14/06/1984</b>	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 101, Sub. 83, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 154 mq Piano S1
Dal <b>14/06/1984</b> al <b>01/08/1985</b>	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 101, Sub. 83, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 154 mq Piano S1
Dal <b>01/08/1985</b> al <b>05/12/1986</b>	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 101, Sub. 83, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 154 mq Piano S1
Dal <b>05/12/1986</b> al <b>28/06/1990</b>	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 101, Sub. 514, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 8 mq Rendita € 145,02 Piano S1
Dal <b>28/06/1990</b> al <b>16/10/2002</b>	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 101, Sub. 514, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 8 mq Rendita € 145,02 Piano S1
Dal <b>16/10/2002</b> al <b>22/12/2006</b>	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 101, Sub. 514, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 8 mq Rendita € 145,02 Piano S1
Dal <b>22/12/2006</b>	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 480, Part. 101, Sub. 514, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 8 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 145,02 Piano S1 sc. B, int. 9



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	480	102	518	1	A2	3	4 vani	65 mq	1394,43 €	5	

Il bene non è comodamente divisibile

Data: 25/03/2024 - n. T275645 - Richiedente:

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. RM0463543 del 20/06/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Nazionale civ. 243	
Scheda n. 1 Scala 1:100		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 480 Particella: 102 Subalterno: 518	
		Compilata da: Laurelli Paola Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. 7030	
Pianta Soppalco - Scala 1:100			
Pianta Piano 5° - Scala 1:100			
Ultima planimetria in atti Data: 25/03/2024 - n. T275645 - Richiedente: Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2024 - Comune di ROMA(U501) - < Foglio 480 - Particella 102 - Subalterno 518 >

VIA NAZIONALE n. 243 Sez A Interno A interno 14 Piano 5

### Ultima pianta catastale in atti



Passaggi catastali intervenuti per l'appartamento:

- Fg. 480, p. 102, sub. 23, cat. A/4, vani 4, Via Nazionale, 243, sc. A, p. 5° (attico) – 6° (sottotetto), int. 14 - Pianta Catastale Impianto 30.12.1939 Soc. [redacted] spa sede Roma Via di [redacted].**

Data di presentazione: 30/12/1939 - Data: 18/06/2024 - N. pratica: RM0383990/2024 - Richiedente: CAROFEI GIOVANNI - Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**

(R.D.L. 13 aprile 1920-XVI, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 4827123

Comune: *Roma* Ditta: *SOC.*

Via *Via Nazionale 243*

*■ Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario*

*Scoplo B*

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1920-XVI, n. 652)

COMUNE

di *Roma*

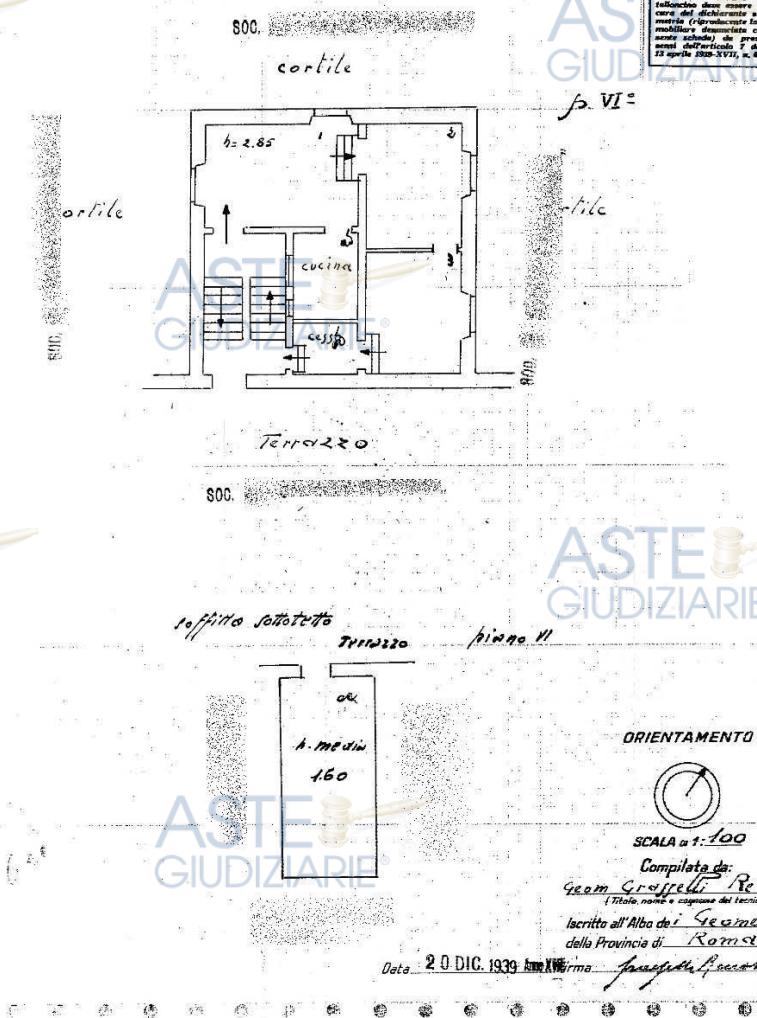
Tallonecino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

**4827123**

A VVVERTENZA: Il presente  
tallonecino deve essere incollato al  
canto del dichiarante nella planimetria  
(prodotto in una testa im-  
magine) e non deve essere  
scambiato con il tallonecino  
che presenta un  
disegno diverso da quello del R.D.L.  
13 aprile 1920-XVI, n. 652.



Data di presentazione: 30/12/1939 - Data: 18/06/2024 - N. pratica: RM0383990/2024 - Richiedente: CAROFEI GIOVANNI - Ultima planimetria in atti

Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(248x374) - Fatt. di scala: 1:1

**Pianta catastale di impianto del 1939**

2. Fig. 480, p. 102, sub. 516, cat. A/4, vani 3,5 - derivante da variazione catastale del 28/06/1984 n. 48619.1/1984 in atti dal 15.05.2002 prot. 433857 per **FRAZIONAMENTO**, Via Nazionale, 243, sc. A, p. 5, int. 14.

Data di presentazione: 19/02/1987 - Data: 18/06/2024 - N. pratica: RM0384008/2024 - Richiedente: CAROFEI GIOVANNI - Ultima planimetria in atti

MODULARE  
F. rig. rend. 407

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1972, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Roma** Via **NAZIONALE 243 SCALA A**  
Ditta **COR. SEDE IN ROMA**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Roma**

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	Sub 516
------------------	---------

Compilata dal **UFFICIO TECNICO**  
(Nome, cognome e numero del protocollo)  
**GEOM. ALfonso SAVELLA**  
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **ROMA**  
DATA **16-6-1987**  
Firma:

Data di presentazione: 19/02/1987 - Data: 18/06/2024 - N. pratica: RM0384008/2024 - Richiedente: CAROFEI GIOVANNI - Ultima planimetria in atti  
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

2.1 Fig. 480, p. 102, sub. 516, cat. A/4, vani 3,5 – variazione catastale del 19/02/1987 n. 22492.1/1987 prot n. 433861 in atti dal 15.02.2002 – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI – Via Nazionale, 243, sc. A, p. 5, int. 14.

3. Fig. 480, p. 102, sub. 518, cat. A/2, vani 4, sup. cat. mq. 65 – variazione del 20/06/2005 n. 62587.1/2005 prot. n. RM0463543 per AMPLIAMENTO PER COSTRUZIONE SOPPALCO – Via Nazionale, 243, sc. A, p. 5, int. 14 (*Ultimo accatastamento in atti*).

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	480	101	514	1	C2	6	8 mq.	16 mq	145,02 €	S1		

Data presentazione: 05/12/1986 - Data: 25/03/2024 - n. T275646 - Richiedente:

<b>MINISTERO DELLE FINANZE</b> <b>DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAVI</b> <b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b> <small>(L. D. DECRETO-L.ESO 12 APRILE 1989, N. 60)</small>	Modulo B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 200 uppm 01
Piantina dell'immobile situato nel Comune di <b>Roma</b> Via <b>NAZIONALE 243</b> Data <b>25/03/2024</b> CON SEDE IN <b>Roma</b> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <b>Roma</b> .	
<p>PIANO PIANO SOTTOPIANO CANTINA n. 9 M.V. 240</p> <p>COLOMBO D'ACCESO</p> <p>TEORIA PURANO VITALE GIOVANNI RIPORTO DI MOLLE</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALE DI 1:100</p> <p>N.C.E.U.</p> <p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> <p>DATA PROT. N.</p> <p>08/03/2024 514</p> <p>GEOMETRA ALFONSO SAVELLA Inscritto all'albo da I. GEOMETRI della Provincia di ROMA DATA 15-1-2024 Per: [Signature]</p>	
<small>Ultima piantina in atti</small> Data presentazione: 05/12/1986 - Data: 25/03/2024 - n. T275646 - Richiedente: Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 480 - Particella 101 - Subaltenco 514 >  
VIA NAZIONALE n. 243 Sez. B Intorno 9 Piano S1

Passaggi catastali intervenuti per la cantina:

1. **Fg. 480, p. 101, sub. 147, cat. C/2**, Via Nazionale, 243, p.S1, Pianta catastale di Impianto del 30.12.1939

**1.1 Fg. 480, p. 101, sub. 83, cat. C/2, p. S1, sup. compl.va** mq. 154,13 – variazione prot. 95425.1/1990 in atti dal 15/05/2002 prot. 433864 – **ESATTA RAPPRESENTAZIONE IDENTIFICATIVI CATASTALI** - Via nazionale n. 243, p. S1 (*di cui all'Atto di Compravendita Notaio Verde di Roma del 29/12/1987 rep. n. 57497*) – **Fonte:** Atto Provenienza del 22/12/2006 Notaio Massimo Manara di Roma rep. 71350/16561.

2. **Fg. 480, p. 101, sub. 514, cat. C/2, cons.** mq. 8, **Tot. mq. 16** – Via Nazionale n. 243, sc. B, p. S1, int. 9 – Variazione del 05/12/1986 n. 174128.1/1986 in atti dal 15/05/2002 prot. 433862 – **FRAZIONAMENTO e VARIAZIONE PER PIU' ESATTA DESCRIZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI** n. 954525.1/1990 in atti dal 15/05/2002 prot. 433864 (*di cui all'atto di compravendita Notaio Mario Liguori di Roma del 28/06/1990 rep. n. 57497/12582*) - **Fonte:** Atto Provenienza del 22/12/2006 Notaio Massimo Manara di Roma rep. 71350/16561.

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5 -**  
**BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

I frazionamenti catastali riguardanti l'appartamento e la cantina, non risultano avere corrispondenti pratiche amministrative comunali di regolarizzazione urbanistico-edilizia (Vedi voce Regolarità edilizia).

Gli Atti Notarili visionati dallo scrivente, (l'ultimo del 2006 riguardante il cespote pignorato ed il penultimo del 1990, ovvero dei precedenti proprietari), elencano i soli passaggi catastali intervenuti sia per l'appartamento che per la cantina, senza alcun riferimento urbanistico edilizio sulle relative pratiche di frazionamento comunale.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5**

L'appartamento al momento del sopralluogo si presentava in buono stato manutentivo.

**BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

la cantina al momento del sopralluogo versava in normale stato manutentivo.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5 -**  
**BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

L'appartamento e la cantina sono inseriti in un contesto condominiale, con parti comuni.

Regolamento di Condominio Notaio Verde di Roma, con verbale del 24/06/1987 rep. 5002 - Trascritto a Roma in data 01/07/1987 n. 37824 di formalità.

Nell'Atto di Compravendita del 22.12.2006 Notaio Manara Massimo di Roma, rep. 71350/16561 - Trascritto il 18.01.2007 ai nn. 8182/3988 viene erroneamente indicato e attribuito al cespite attualmente pignorato, l'uso esclusivo del lastrico solare con l'onere dell'integrale manutenzione ordinaria e straordinaria in deroga all'art. 1125 c.c.

Con segnalazione fatta allo scrivente esperto dalla proprietà dell'appartamento al p. 6, sc. A, int. 15, contigua al cespite pignorato p. 5, sc. A, int. 14, è stato dimostrato dalla proprietà suindicata, supportata da giusti atti risalenti al 1991 e al 1995, antecedenti all'atto di acquisto del cespite pignorato della debitrice esecutata risalente al 2006, che la proprietà e l'uso esclusivo del lastrico solare appartengono all'appartamento al p. 6, sc. A, int. 15 e NON AL CESPIRE PIGNORATO p. 5, sc. A, int. 14.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5 -  
BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

dalla verifica dei documenti relativi al cespite pignorato, non risulterebbero servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5**

Le principali caratteristiche costruttive e finiture, sono le seguenti: - struttura portante in muratura; - tamponature esterne in muratura con finitura esterna ad intonaco tinteggiato e con finestre incornicate sul fronte principale e laterale. Zoccolatura di rivestimento comprendente il piano negozi, il primo piano e gli angoli dell'edificio. Nelle corti interne, la finitura risulta solo ad intonaco tinteggiato. Copertura in parte a falda, rivestita in tegole e in parte a terrazza e lastrico solare piano, in corrispondenza dell'appartamento in questione - Portone imponente di accesso principale all'edificio su Via Nazionale n. 243, oltrepassato il quale si accede ad un portico con colonnato contenente una volta a botte affrescata - tramezzature interne in muratura con finitura ad intonaco civile e tinteggiate; - il solaio di copertura dell'appartamento è in voltine di mattoni pieni in foglio, a vista; - due zone soppalcate adibite a stanza con affaccio a verso la doppia altezza - infissi esterni in anodizzato con doppio vetro e persiane; - gli affacci prospettano tutti verso la corte interna del palazzo - pavimento in parquet siano al piano che a quello soppalcato; - ceramiche e rivestimento nei due bagni (con areazione forzata) e nel pavimento e rivestimento dell'angolo cottura - armadiature realizzate su misura nelle stanze soppalcate e armadi a muro attigui ai due bagni; libreria a misura nella zona pranzo. Complessivamente le finiture risultano di buona qualità.

**DOTAZIONI/SERVIZI:** servizio di portineria; ascensore; videocitofono; impianto termico autonomo con caldaia a condensazione alimentata a gas; impianto di raffrescamento con split; cantina pertinenziale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5 -  
BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

L'appartamento e la cantina risultano locati con contratto di locazione ultranovenne stipulato il 09/03/2022, Notaio \*\*\*OMISSIS\*\*\*, rep. 12674/8632 - Trascritto a Roma, il 11/03/2022 ai nn. 30542/21340 - relativo all'appartamento e cantina (oggetto del pignoramento).

**a favore** Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Conduttore) - **contro** Sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Locataria)

Durata Locazione: 20 anni

Inizio locazione: 09.03.2022 – Fine locazione: 08.03.2042

**Il Canone dei vent'anni risulta così stabilito nel contratto:**

- a) Tenendo presenti le condizioni oggettive degli immobili che sono da ristrutturare a causa di infiltrazioni;
- b) Spese di ristrutturazione interamente a carico del conduttore;
- c) Il conduttore si impegna a pagare anticipatamente i 240 (duecentoquaranta) canoni corrispondenti all'intera durata del contratto.

**CANONE COMPLESSIVO: €. 120.000,00 (per 20 anni)** - **240 mesi** durata del contratto – senza rinnovo tacito alla scadenza.

Versamenti con n. 3 cambiali dichiarati nel contratto:

1. Rata €. 40.000 in data 31.03.2022
2. Rata €. 40.000 in data 30.04.2022
3. Rata €. 40.000 in data 31.05.2022



Il locatore opta per l'applicazione al contratto della "cedolare secca", rinunciando alla rivalutazione ISTAT, per tutta la durata del contratto, poiché i canoni sono stati tutti saldati anticipatamente.

Il Locatore autorizza irrevocabilmente il Conduttore a sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, le unità immobiliari o a cedere il contratto di locazione senza il consenso scritto del Locatore.

**A CARICO DEL LOCATORE:** tutte le spese di straordinaria manutenzione e quelle condominiali

**A CARICO DEL CONDUTTORE:** lavori di ristrutturazione interna entro il 31.03.2022; incluse le spese di ordinaria manutenzione e le utenze domestiche.

Alla voce Stima del presente elaborato peritale, come richiestogli dall'Ill.mo Giudice, lo scrivente ha effettuato il calcolo per la determinazione del più' probabile canone di locazione.



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5 -  
BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1990 al 16/10/2002	***OMISSIS***	<b>Atto di Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Mario Liguori Notaio in Roma	28/06/1990	57497	12582
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	14/07/1990	62574	35751
Dal 16/10/2002 al 22/12/2006	***OMISSIS***	<b>Cessione di diritti reali a titolo oneroso</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Mario Liguori Notaio in Roma	16/10/2002	134056	26279
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/10/2002	110173	72763
Dal 22/12/2006	***OMISSIS***	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Massimo Manara Notaio in Roma	22/12/2006	71350	16561
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/01/2007	8182	3988

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5 -  
BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 03/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma il 18/01/2007

Reg. gen. 8183 - Reg. part. 1625

Importo: € 900.000,00

A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Capitale: € 450.000,00

Rogante: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Data: 22/12/2006

N° repertorio: 71351

N° raccolta: 16562



**Trascrizioni**

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Roma il 28/09/2012

Reg. gen. 94325 - Reg. part. 68530

A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Tivoli il 07/07/2017

Reg. gen. 79862 - Reg. part. 53464

A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Tivoli il 13/07/2017

Reg. gen. 83312 - Reg. part. 56066

A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*

- **Locazione ultranovennale**

Trascritto a Roma il 11/03/2022

Reg. gen 30542 - Reg. part. 21340

A favore \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Roma il 02/11/2023

Reg. gen. 132569 - Reg. part. 97457

A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*



**N.B. Le trascrizioni delle domande giudiziali, del fondo patrimoniale e del contratto di locazione ultranovennale, non sono cancellabili a cura della procedura.**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5 -**  
**BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

(visura P.R.G. Vigente del 02/05/2024 - IX DIP. Roma Capitale - Reversale W123705/2024).

Lo strumento urbanistico del Comune di Roma, Nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 prevede:

### SISTEMI E REGOLE

**PRG:** Città della Trasformazione. T4 - "Città Storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato.  
**NTA artt. 24-25-29**

**CARTA PER LA QUALITA'**: Deposito Archeologico e naturale del sottosuolo  
(vedi art. 16 NTA e elaborato G4 Carta per la Qualità).

PTPR

(Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021 n. 2) - **TAV. 24**

**TAV. A:** Sistema del Paesaggio insediativo  
Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto

**TAV. B:** Individuazione del patrimonio identitario regionale  
insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto - art. 44

**TAV. C:** Beni del Patrimonio Culturale  
Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)  
Convenzione di Parigi 1972 - Legge di ratifica 184 del 06/04/1977

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5 -  
BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

### **VERIFICHE EFFETTUATE**

#### **ARCHIVIO STORICO CAPITOLINO**

*Accesso in data 09.05.2024 - verifica esistenza progetto riguardante l'edificio contenente il cespote pignorato.*

Visionato Fondo:

- prot. 16951 Via Nazionale, anno 1876.
- prot. 17991 del 1923 cat. 683
- prot. 23951 cat. 697

Il palazzo contenente i cespiti pignorati (appartamento e cantina), risulterebbe edificato nel 1876.

Nel 1923 il palazzo risulta oggetto di un intervento di soprelevazione di un piano attico (oltre il piano 5), ovvero realizzazione di un piano sesto (6) in sostituzione di soffitte esistenti in abitazioni, come da parere favorevole dell'Ispettorato Edilizio Sanitario Municipale del 17/08/1923 prot. 17991 - unitamente a quattro disegni allegati al fascicolo - Soc. \*\*\*\*\*.

**P.S.** Dai pochi disegni presenti e visionati, lo scrivente ha avuto modo di avere una sola visione di inquadramento generale del progetto.

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'edificazione del palazzo contenente il cespote pignorato, dalle verifiche effettuate è databile al 1876 con successivi interventi nel 1923.

*A partire dal 1934, il Regolamento edilizio comunale, rese obbligatoria la dimostrazione dei titoli edilizi, per tutte le edificazioni ricadenti nella parte periferica e centrale della città.*

*L'impianto originario dell'edificio contenente il cespote pignorato è antecedente alla Legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e si presume in regola con la normativa urbanistica allora vigente.*

#### **U.O. CONDONO EDILIZIO**

*Domanda di Accesso agli Atti digitali SIPRE del 12.04.2024 prot. n. QI 75848*

*Accesso in presenza del 28.05.2024 codice appuntamento CRFGNN 0830 00*

Per la realizzazione del soppalco interno all'abitazione, risulta presentata Domanda di Condono Edilizio, L. 326/2003 - **Domanda di Condono** prot. 0/533018 sott. 0 - *Via Nazionale 243, sc. A, p. 5, int. 14 -*

**Richiedente:** Sig.ra \*\*\*\*\* (precedente proprietaria) - **Anno Abuso:** 2002 - **Tipologia Abuso** 3 (*Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio. Iniziale tipologia di Abuso 1; - Ampliamento per realizzazione soppalco mq. 22,56 e mc. 86,63 - Accatastamento in atti prot. 62587.1/2005 (ultimo in atti e con l'attuale conformazione).* **Proprietà attuale e intestataria dell'istanza:** \*\*\*\*\* - **stato pratica** 66 (pronta per il rilascio della concessione in sanatoria). Risulta agli atti, che nel 2022 la proprietà attuale (debitrice esecutata), ha incaricato un proprio tecnico, per la definizione della pratica di condono, chiedendo anche la rateizzazione del pagamento pendente, che allo data dell'accesso agli atti dello scrivente (28.05.2024) non risultava effettuato. Risultano attualmente pendenti Oneri Concessori €. 4.293,19 + €. 16 marca da bollo (costi detratti dal valore di stima alla voce deprezzamenti).

**P.S.** Dopo il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, l'inoltro di una apposita pratica tecnica all'U.O. Condono, consentirà l'esame per il rilascio del certificato di Agibilità' post concessione.

*(Costo tecnico presunto viene detratto dal valore di stima alla voce deprezzamenti).*



## CATASTO FABBRICATI

Accesso agli Atti Agenzia Territorio - Catasto Fabbricati: del 03.05.2024 reg. gen. prot. n. 106718; del 20.05.2024 reg. gen. prot. n. 121554. - del 29.05.2024 reg. gen. prot. n. 132348

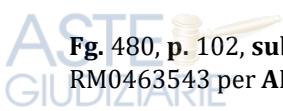
Lo scrivente esperto ha reperito i passaggi catastali intervenuti negli anni, riguardanti i cespiti pignorati (appartamento e locale cantina):

### APPARTAMENTO

Fg. 480, p. 102, sub. 23, cat. A/4, vani 4, Via Nazionale, 243, sc. A, p. 5° (attico) – 6°, int. 14 Pianta Catastale  
**Impianto 30.12.1939 \*\*\*OMISSIS\*\*\***

Fg. 480, p. 102, sub. 516, cat. A/4, vani 3,5 - derivante da variazione catastale del 28/06/1984 n. 48619.1/1984 in atti dal 15.05.2002 prot. 433857 per **FRAZIONAMENTO**, \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

Fg. 480, p. 102, sub. 516, cat. A/4, vani 3,5 – variazione catastale del 19/02/1987 n. 22492.1/1987 prot n. 433861 in atti dal 15.02.2002 – **DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI** – \*\*\*OMISSIS\*\*\*



Fg. 480, p. 102, sub. 518, cat. A/2, vani 4, sup. cat. mq. 65 – variazione del 20/06/2005 n. 62587.1/2005 prot. n. RM0463543 per **AMPLIAMENTO PER COSTRUZIONE SOPPALCO** – \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

### CANTINA

Fg. 480, p. 101, sub. 147, cat. C/2, Via Nazionale, 243, p.S1, **Pianta catastale di Impianto del 30.12.1939**

Fg. 480, p. 101, sub. 83, cat. C/2, p. S1, sup. compl.va mq. 154,13 – variazione prot. 95425.1/1990 in atti dal 15/05/2002 prot. 433864 – **ESATTA RAPPRESENTAZIONE IDENTIFICATIVI CATASTALI** \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

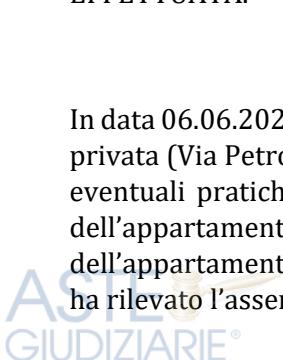
Fg. 480, p. 101, sub. 514, cat. C/2, cons. mq. 8, Tot. mq. 16 – \*\*\*OMISSIS\*\*\*- Variazione del 05/12/1986 n. 174128.1/1986 in atti dal 15/05/2002 prot. 433862 – **FRAZIONAMENTO** e **VARIAZIONE PER PIU' ESATTA DESCRIZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI** n. 954525.1/1990 in atti dal 15/05/2002 prot. 433864 (di cui all'atto di compravendita Notaio Mario Liguori di Roma del 28/06/1990 rep. n. 57497/12582) - Fonte: Atto Provenienza del 22/12/2006 Notaio Massimo Manara di Roma rep. 71350/16561.



## DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA – DPAU ROMA CAPITALE

PEC di richiesta Accesso agli Atti del 06.06.2024 – DPAU prot. QI/2024/0117319

Relativamente alle variazioni catastali per frazionamento suelocate, lo scrivente ha effettuato una verifica a riscontro dell'esistenza delle corrispondenti pratiche amministrative comunali riguardanti l'appartamento e la cantina. LO SCRIVENTE NON HA AVUTO ALCUN RISCONTRO ALLA RICHIESTA EFFETTUATA.



## MUNICIPIO I ROMA CAPITALE



In data 06.06.2024, lo scrivente ha effettuato una verifica in presenza presso l'ufficio accesso atti edilizia privata (Via Petroselli, 50) per la consultazione degli archivi informatici del Municipio, sull'esistenza di eventuali pratiche amministrative (CIL o CILA), che fossero state presentate per la ristrutturazione dell'appartamento pignorato. La verifica è stata effettuata sia per gli anni 2007, 2008 (vicini all'acquisto dell'appartamento), nonché per tutto il 2022 (come dichiarato nel contratto ultranovenne). La verifica ha rilevato l'assenza di pratiche comunali riguardanti il cespote pignorato.



PIANTA PIANO 5



PIANTA PIANO SOPPALCO



### DIFFORMITA' RISCONTRATE DALLE VERIFICHE EFFETTUATE E DAL SOPRALLUOGO

-Frazionamento catastale dell'appartamento tra piani 5 e 6 e frazionamento catastale cantina p.S1 (irreperibilità delle pratiche amministrative comunali di regolarità urbanistico edilizia)

- diversa posizione tramezzo bagno piano soppalco (evidenziato in rosso)

#### Iter di regolarizzazione urbanistica e catastale difformità a carico del futuro acquirente

**Definizione condono edilizio e pratica Agibilità** (come descritto alla voce verifiche U.O. Condono)

**SCIA in sanatoria** per regolarizzazione urbanistica del frazionamento abitazione al piano 5 dal piano 6 e frazionamento cantina al P.S1 (esistenza solo frazionamento catastale);

**CILA Tardiva:** per diversa distribuzione interna (tramezzo p. soppalco) e variazione catastale.  
*(Costo presunto detratto dal valore di stima alla voce deprezzamenti).*

*In base all'art. 9-bis c. 1-bis D.P.R. 380/2001 T.U. Edilizia come aggiornato dalla L. n. 105/2024 Salva Casa, la definizione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali....Omissis .... 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 di 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*



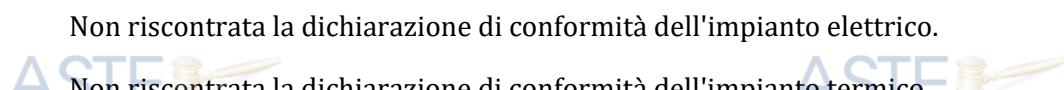
*L'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato gli interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia non siano disponibili la copia o gli estremi. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevando le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.*



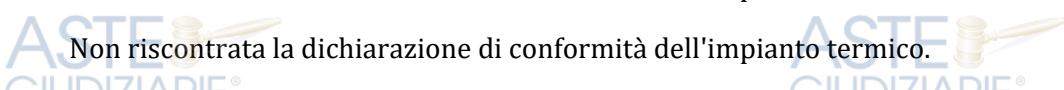
#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**



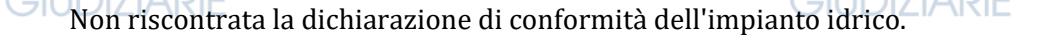
certificato energetico dell'immobile / APE. (L'ultimo APE è stato ricevuto dallo scrivente per e-mail dalla proprietà, e risulta redatto nel 2015 e scaduto nel 2016) – Non è stato possibile redigerne uno nuovo, per mancata consegna delle certificazioni richieste (*costo detratto dal valore di stima*).



Non riscontrata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



Non riscontrata la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



Non riscontrata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. A, INT. 14, P. 5 -  
BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA NAZIONALE N. 243, SC. B, INT. 9, P. S1**

**Amm.re pro tempore Condominio Via \*\*\*OMISSIS\*\*\*– Geom. \*\*\*OMISSIS\*\*\***

\*\*\*OMISSIS\*\*\*– sede legale \*\*\*OMISSIS\*\*\*– 00183 Roma

**e-mail. \*\*\*OMISSIS\*\*\*– PEC. \*\*\*OMISSIS\*\*\*– cell. \*\*\*OMISSIS\*\*\*– tel. \*\*\*OMISSIS\*\*\***

in data 16/05/2024, lo scrivente esperto ha inviato una e-mail all'amministratore di condominio – alla quale in data 20.05.2024 ha fatto seguito la PEC, con la richiesta delle sottoelencate informazioni:

- millesimi della proprietà pignorata (sub. 518 appartamento e sub. 514 cantina)

- ammontare della rata mensile di condominio

- eventuali morosità della proprietà eseguita verso il condominio

- eventuali lavori di manutenzione straordinaria programmati o eseguiti

- copia del regolamento di condominio

- copia eventuale documentazione di carattere tecnico/urbanistico riguardante il cespote pignorato

**In data 21.05.2024 l'Amministratore recapitava allo scrivente, per e-mail:**

- copia dei Bilanci al 31.12.2023 (dai quali sono desumibili i millesimi di proprietà)
- copia convocazione assemblea condominio del 23.05.2024 (con i punti in discussione all'ordine del giorno). *In allegati*



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

**Bene N° 1 - Appartamento** in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5

**Bene N° 2 - Cantina** in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1

Il cespote pignorato (*appartamento e locale cantina*) risulta ubicato nel Centro Storico del comune di Roma, Municipio I, Via Nazionale n. 243 p. 5 sc. A, int. 14 (l'appartamento) e sc. B, p. S1, int. 9 (locale cantina). A ridosso di Piazza della Repubblica, la zona è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici storici di pregio. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Nazionale, sulla quali si innestano le altre vie secondarie della zona. Detta arteria, è considerata di alto scorrimento. Il portone di accesso principale all'intero palazzo, di grandi dimensioni e caratteristiche tipologiche dei palazzi dell'epoca, al civico n. 243 è posto a livello stradale, presenta ai lati delle colonne in marmo a sorreggere il soprastante balcone del soprastante piano nobile. Sulla via sono presenti molti esercizi commerciali, con negozi posti anche al piano terra dell'edificio contenente il cespote in esame. La zona centralissima è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, teatri, musei, cinema, stazione termini, tutti raggiungibili a piedi e nelle immediate vicinanze. La zona è servita dalle linee autobus, la linea metro A (fermata Repubblica) e come suindicato dalla vicina stazione termini. All'interno del palazzo, sono presenti abitazioni, qualche ufficio e attività alberghiere. Il palazzo contenente i cespiti pignorati, insiste su un lotto di forma trapezoidale comprendente due distinte particelle catastali (*p.la 101 e p.la 102*), inframmezzato da cortili interni. Il fabbricato è un elegante palazzo d'epoca, composto da un ingresso a livello stradale, su via Nazionale 243 (quello dei cespiti pignorati), Via Firenze n. 25 e Via Napoli 51. Nel suo complesso, si sviluppa al piano terra con locali negozio, cinque piani soprastanti, più il soprastante lastrico solare piano, coprente l'appartamento pignorato e i soprastanti appartamenti (super attico). Oltre il portone di ingresso, si accede ad una zona porticata con colonnato in marmo con capitelli e trabeazione, reggenti la volta a botte decorata con modanature. Il colonnato si diparte dal portone di ingresso e si estende fino alla porzione di edificio contenente le scale B e C. Al piano terra è presente la portineria e gli ascensori delle scale presenti nel palazzo. Per accedere ai locali cantina, tra quali quello pignorato posto nella scala B, si attraversa un cortile interno separante le due porzioni del palazzo, nel quale è sistemata una fontana, e si accede al piano terra del palazzo della scala B, nella quale è ubicata la porta di accesso ai locali cantina. Percorrendo una ripida rampa di scala, si accede al piano interrato, composto da un corridoio sul quale sono ubicate le porte di accesso alle singole cantine. La scala A è servita dal vano scala di ampie dimensioni e dall'ascensore posto accanto il colonnato, servente fino al piano quarto. Per raggiungere il piano quinto (attico) contenente il cespote pignorato, e il soprastante super attico, si percorre una rampa di scala condominiale dedicata, preceduta da una porta posta sul pianerottolo del piano quarto. La Struttura portante del palazzo è in muratura. Risulta finito esternamente ad intonaco tinteggiato, con fasce di bugnato comprendenti i negozi al piano terra, il primo piano e gli angoli del palazzo. Le finestre con persiane, sui fronti principali del palazzo sono incorniciate. I prospetti posti sui cortili interni presentano finitura ad intonaco tinteggiato con finestre senza alcun arricchimento estetico.

**L'appartamento sc. A, p.5, int. 14, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito:**

disimpegno, soggiorno, angolo cottura con zona pranzo e bagno. L'appartamento al livello di ingresso presenta delle variazioni di quota, minime tra soggiorno e zona pranzo- cucina, maggiore, invece in corrispondenza del bagno servito da più gradini. Una scala di collegamento interna, posta accanto la cucina, conduce al piano soppalco, con due stanze, piccolo disimpegno e bagno. Le stanze affacciano su una doppia altezza verso il soggiorno e verso la zona pranzo. La porta di ingresso all'appartamento risulta sopraelevata di un gradino rispetto al pianerottolo di sbarco del vano scala condominiale.

**La cantina sc. B, p.S1, int. 9, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito:**

ambiente di forma rettangolare, con una nicchia e con copertura a volta.

Bene N° 1- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 480, Part. 102, Sub. 518, Zc. 1, Cat. A/2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 2 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 480, Part. 101, Sub. 514, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

**VALORE DI STIMA =  $V_m * \text{coeff. Correttivo } K * \text{Sup. Comm.le} - \text{Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione} - 10\% \text{ del valore di stima.}$**

**$V_m$**  = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

**Sup. Comm.le** = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

**K** = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, ininfluente o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

**C** = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione

**10%** = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dal Listino ufficiale OMI Agenzia Entrate

**Banca Dati OMI Agenzia Entrate I° semestre 2024**

cod. zona B29 Fascia: Centrale / VIMINALE (VIA TORINO)

**Abitazioni civili** (stato normale) €./mq. 4.200 (min) – €./mq. 5.900 (max)

**Abitazioni signorili** (stato normale) €./mq. 4.700 (min) – €./mq. 6.600 (max)

**K =  $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$**

**Vu**= (valore unitario medio ponderato)

**$K_1$  = caratteristiche estrinseche (in funzione ubicazione edificio; qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerate circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; rumorosità strada di accesso; distanza da strade comunali e di grande traffico; reperibilità di parcheggi);**

**$K_2$  = caratteristiche intrinseche (contesto nel quale è inserito l'immobile; data di costruzione; eventuali servitù; livello di piano; dotazione accessori; livello di piano; difficoltà di accesso; dimensione; aspetto; design; età effettiva; condizioni di conservazione; altezza dei locali, finiture; luminosità; orientamento);**

**$K_3$  = Tecnologie (dotazione impianti, loro funzionalità e stato);**

**$K_4$  = Produttive, attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite;**

**$K_5$ =stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione);**

**$K_6$ =appetibilità sul mercato**

**$K_1 = 1,10; K_2 = 1,10; K_3 = 1,05; K_4 = 1,10; K_5 = 0,80; K_6 = 1,10 \quad K= 1,23$**

**$Vu = V_m \times K = €. \text{mq. } 5.000,00 \times 1,23 = €. / \text{mq. } 6.100,00 \text{ (Valore unitario medio ponderato)}$**

**Valore di Stima nel caso di contratto di locazione Non opponibile alla procedura. immobile considerato "libero" da diritti di terzi**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 - Appartamento</b> Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5	65,23 mq	6.100,00 €/mq	€ 397.900,00	100,00%	€ 397.900,00
<b>Bene N° 2 - Cantina</b> Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1	3,20 mq	1.700,00 €/mq	€ 5.440,00	100,00%	€ 5.440,00
Valore di stima:					€ 403.343,00

**Valore iniziale di stima:** €. 403.300,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10	%
Costo presunto Iter urbanistico edilizio e catastale di regolarizzazione difformità; sanzioni e oneri (SCIA e CILA)	5.000	€.
Oneri concessori pendenti per definizione condono edilizio (dai riscontri all'U.O. Condono)	4.300	€.
Costo presunto per definizione condono e pratica certificato di agibilità	4.000	€.
redazione APE (Attestato Prestazione Energetica)	300,00	€

**Valore finale di stima:** €. 349.370,00 in cifra tonda **€. 350.000,00**

*valore finale di stima cespite considerato "libero" da diritti di terzi.  
inclusi deprezzamenti.*



## Valore di stima nel caso di cespite occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Nel caso di opponibilità alla procedura del contratto di locazione ultranovennale, con scadenza 08/03/2042 non rinnovabile, si avrebbe al 08/03/2025, *data ipotetica di trasferimento dell'immobile*, un periodo residuo di anni 17 fino alla scadenza, durante il quale, l'eventuale acquirente si troverebbe nelle condizioni di assenza di reddito derivante dall'immobile, evidenziando che dalle risultanze contrattuali, e riportato alla voce Stato di occupazione della presente relazione peritale, il canone di locazione sarebbe stato versato anticipatamente e per intero.

Pertanto, l'aggiudicatario acquisterebbe un immobile locato a canone zero fino al 08/03/2042, di fatto assimilabile ad una nuda proprietà con usufrutto a termine.

Nella specifica ipotesi, risulta necessario operare un ulteriore deprezzamento del 30% rispetto al valore finale di stima precedentemente determinato, ottenendo così:

**Valore finale di stima: €. 240.000**

(*valore finale di stima cespite occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura, inclusi deprezzamenti*)

### Riepilogo valori di stima

**€. 403.300** valore iniziale di stima – esclusi i deprezzamenti;

**€. 350.000** valore finale di stima cespite considerato “libero” da diritti di terzi.  
inclusi deprezzamenti;

**€. 240.000** valore finale di stima cespite occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura, inclusi deprezzamenti.



**CONSISTENZA**

Abitazione con soppalco (sc. A, p. 5, int. 14) – Sup. mq. 65,23

Cantina (sc. B, p. S1, int. 9) – Sup. convenzionale mq. 3,20

*Superfici desunte dalle risultanze catastali*

**DATI CATASTALI** (dei cespi oggetto del contratto ultranovennale)

Fg. 480, p. 102, sub. 518, cat. A/2, vani 4, sup. cat. mq. 65, R.C. €. 1.394,43 (appartamento)

Fg. 480, p. 101, sub. 514, cat. C/2, mq. 8, Tot. mq. 16, R.C. €. 145,02 (cantina)

**ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

**OMI Agenzia delle Entrate** – listino immobiliare

Anno 2024 – I^semestre - Fascia/Zona: Centrale/VIMINALE (VIA TORINO)

Codice zona: B29 – Microzona: 8 – Tipologia prevalente: abitazioni civili – destinazione residenziale

Valori locazione: €/mq mese: min 14,0 - max. 19,5 (stato normale) abitazioni civili

Valori locazione: €/mq mese: min 15,3 - max 21,8 (stato normale) abitazioni signorili

*Tenuto conto delle caratteristiche dell'abitazione pignorata riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato in data 15.05.2024, ovvero: piano attico (V° su VI°); all'interno di un elegante edificio storico con portineria e ascensore; buono stato manutentivo, assenza di evidenti problematiche, finiture di buon livello (parquet per tutto l'appartamento), armadiature in legno a misura, due bagni (pavimenti e rivestimenti ceramici; sanitari e rubinetterie di buona qualità), comodo angolo cottura (pavimenti e rivestimenti ceramici e arredi di buona qualità), videocitofono, impianto termico autonomo e di climatizzazione; infissi con doppi vetri; ottima posizione centrale, in una delle vie più commerciali della capitale; vicino alla linea metro A fermata Repubblica e alla stazione Termini; vicinanza a tutti i servizi primari e servizi di ristorazione, alberghieri, teatri, musei, cinema e altre aree del centro storico tutti raggiungibili a piedi; cantina pertinenziale al p. S1 mq. 8 (netti, parte della locazione).*

lo scrivente procede con il calcolo, considerando un valore locativo €. /mq mese, ricavato dalla media dei valori di locazione OMI, maggiorato con un coefficiente K a vantaggio delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespote pignorato, che nel caso delle locazioni risulta maggiore rispetto a quello calcolato nel prezzo di vendita, pertanto:

$$Vm \ (14,40 + 20,65) / 2 = 17,50 \quad K = 1,40$$

Vmp:  $(Vm \times K) \ (17,50 \times 1,40) = 24,50$  (valore locazione €./mq mese medio ponderato)

$$\text{mq. } (65,23 + 3,20) \times 24,50 = \text{€. /mese } 1.700$$

Comparazioni
**Agenzie Immobiliari della zona**

€. / mq. 1.600 - €. / mq. 1800

**Vm** = €. / mq. 1.700

**Borsino Immobiliare**

Valutazione statistica (*caratteristiche immobile – Ubicazione – livello di piano – stato manutentivo – dotazioni impiantistiche e accessorie*)

**Val. Min.** €. 1.688,00 - **Val. medio** €. 2.129,00 - **Val. max** €. 2.569,00

**Vm.** €./mq. 2.129,00 (valore medio)



Mediando i Valori ottenuti:

**OMI Agenzia Entrate** Listino immobiliare  
**Borsino Immobiliare**

€./mese 1.700  
€./mese 2.129

Pertanto, il più probabile valore commerciale del canone locativo del compendio pignorato, considerando la consistenza secondo la configurazione desunta dalla pianta catastale in atti e tutte le caratteristiche concorrenti, è stato stimato in cifra tonda: **€./mese 1.900,00**



## CONCLUSIONI

Il Contratto di locazione ultranovennale risulta stipulato in data **09.03.2022** e trascritto il **11.03.2022**, in data antecedente alla trascrizione del Pignoramento **02.11.2023**, ma successivo all'ipoteca iscritta **18.01.2007**.

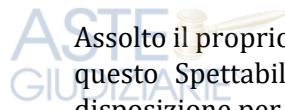
Come rappresentato al G.E. nella relazione a chiarimento delle osservazioni sulla perizia preliminare, in atti nel fascicolo della procedura dal 25.11.2024, lo scrivente, suo malgrado, ribadisce che la documentazione prodotta dalla debitrice in data 31.10.2024 (in atti), non ha consentito una diversa stima del canone locativo. Pertanto:

Il presupposto affinché un contratto di locazione possa essere ritenuto "a canone vile" si verifica quando lo stesso venga stipulato con un importo del canone inferiore ad 1/3 rispetto a quello ritenuto più corretto per il mercato, oppure al prezzo risultante da precedenti locazioni (*art. 2923 co. 3 C.C.*)

Il Calcolo del giusto canone di locazione stimato dallo scrivente esperto, raffrontato con il solo dato numerico totale stabilito per l'intera durata del contratto (€. 120.000 per venti anni), evidenzierebbe il più probabile canone locativo di mercato pari ad **€. /mese 1.900**, a fronte di **€. /mese 500,00** risultante nel contratto ultranovennale. Pertanto, lo renderebbe "vile" e non opponibile alla procedura.

**A fronte della situazione evidenziata, lo scrivente esperto rimette all'Ill.mo Giudice, ogni valutazione di ordine giuridico di Sua prerogativa.**





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 17.06.2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
arch. Giovanni Carofei



#### ELENCO ALLEGATI:

N° 1 Copia Atti: Compravendita; Costituzione Fondo Patrimoniale; Contratto ultranovennale;

N° 2 Visura catastale appartamento e cantina

N° 3 copia estratto di mappa catastale (particelle 101 e 102)

N° 4 copia pianta catastale appartamento e cantina

N° 5 Foto - rilievo fotografico

N° 6 Documenti Condono Edilizio L. 326/2003 prot. 0/533018 sott. 0

N° 7 Documenti Amm.re Condominio

N° 8 copia disegni di progetto Archivio Storico Capitolino (1876 e 1923).



**LOTTO UNICO****Bene N° 1 - Appartamento** in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5**Bene N° 2 - Cantina** in Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1

Il cespote pignorato (*appartamento e locale cantina*) risulta ubicato nel Centro Storico del comune di Roma, Municipio I, Via Nazionale n. 243 p. 5 sc. A, int. 14 (l'appartamento) e sc. B, p. S1, int. 9 (locale cantina). A ridosso di Piazza della Repubblica, la zona è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici storici di pregio. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Nazionale, sulla quali si innestano le altre vie secondarie della zona. Detta arteria, è considerata di alto scorrimento. Il portone di accesso principale all'intero palazzo, di grandi dimensioni e caratteristiche tipologiche dei palazzi dell'epoca, al civico n. 243 è posto a livello stradale, presenta ai lati delle colonne in marmo a sorreggere il soprastante balcone del soprastante piano nobile. Sulla via sono presenti molti esercizi commerciali, con negozi posti anche al piano terra dell'edificio contenente il cespote in esame. La zona centralissima è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, teatri, musei, cinema, stazione termini, tutti raggiungibili a piedi e nelle immediate vicinanze. La zona è servita dalle linee autobus, la linea metro A (fermata Repubblica) e come suindicato dalla vicina stazione termini. All'interno del palazzo, sono presenti abitazioni, qualche ufficio e attività alberghiere. Il palazzo contenente i cespiti pignorati, insiste su un lotto di forma trapezoidale comprendente due distinte particelle catastali (*p.la 101 e p.la 102*), inframezzato da cortili interni. Il fabbricato è un elegante palazzo d'epoca, composto da un ingresso a livello stradale, su via Nazionale 243 (quello dei cespiti pignorati), Via Firenze n. 25 e Via Napoli 51. Nel suo complesso, si sviluppa al piano terra con locali negozio, cinque piani soprastanti, più il soprastante lastrico solare piano, coprente l'appartamento pignorato e i soprastanti appartamenti (super attico). Oltre il portone di ingresso, si accede ad una zona porticata con colonnato in marmo con capitelli e trabeazione, reggenti la volta a botte decorata con modanature. Il colonnato si diparte dal portone di ingresso e si estende fino alla porzione di edificio contenente le scale B e C. Al piano terra è presente la portineria e gli ascensori delle scale presenti nel palazzo. Per accedere ai locali cantina, tra quali quello pignorato posto nella scala B, si attraversa un cortile interno separante le due porzioni del palazzo, nel quale è sistemata una fontana, e si accede al piano terra del palazzo della scala B, nella quale è ubicata la porta di accesso ai locali cantina. Percorrendo una ripida rampa di scala, si accede al piano interrato, composto da un corridoio sul quale sono ubicate le porte di accesso alle singole cantine. La scala A è servita dal vano scala di ampie dimensioni e dall'ascensore posto accanto il colonnato, servente fino al piano quarto. Per raggiungere il piano quinto (attico) contenente il cespote pignorato, e il soprastante super attico, si percorre una rampa di scala condominiale dedicata, preceduta da una porta posta sul pianerottolo del piano quarto. La Struttura portante del palazzo è in muratura. Risulta finito esternamente ad intonaco tinteggiato, con fasce di bugnato comprendenti i negozi al piano terra, il primo piano e gli angoli del palazzo. Le finestre con persiane, sui fronti principali del palazzo sono incorniciate. I prospetti posti sui cortili interni presentano finitura ad intonaco tinteggiato con finestre senza alcun arricchimento estetico.

**L'appartamento sc. A, p.5, int. 14, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito:** disimpegno, soggiorno, angolo cottura con zona pranzo e bagno. L'appartamento al livello di ingresso presenta delle variazioni di quota, minime tra soggiorno e zona pranzo-cucina, maggiore, invece in corrispondenza del bagno servito da più gradini. Una scala di collegamento interna, posta accanto la cucina, conduce al piano soppalco, con due stanze, piccolo disimpegno e bagno. Le stanze affacciano su una doppia altezza verso il soggiorno e verso la zona pranzo. La porta di ingresso all'appartamento risulta sopraelevata di un gradino rispetto al pianerottolo di sbarco del vano scala condominiale.

**La cantina sc. B, p.S1, int. 9, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito:**

ambiente di forma rettangolare, con una nicchia e con copertura a volta.



Bene N° 1- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 480, Part. 102, Sub. 518, Zc. 1, Cat. A/2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 2 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 480, Part. 101, Sub. 514, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. A, int. 14, p. 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 480, Part. 102, Sub. 518, Zc. 1, Categoria A/2	<b>Superficie</b>	65,23 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento al momento del sopralluogo si presentava in buono stato manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il cespote pignorato (<i>appartamento e locale cantina</i>) risulta ubicato nel Centro Storico del comune di Roma, Municipio I, Via Nazionale n. 243 p. 5 sc. A, int. 14 (l'appartamento) e sc. B, p. S1, int. 9 (locale cantina). A ridosso di Piazza della Repubblica, la zona è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici storici di pregio. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Nazionale, sulla quali si innestano le altre vie secondarie della zona. Detta arteria, è considerata di alto scorrimento. Il portone di accesso principale all'intero palazzo, di grandi dimensioni e caratteristiche tipologiche dei palazzi dell'epoca, al civico n. 243 è posto a livello stradale, presenta ai lati delle colonne in marmo a sorreggere il soprastante balcone del soprastante piano nobile. Sulla via sono presenti molti esercizi commerciali, con negozi posti anche al piano terra dell'edificio contenente il cespote in esame. La zona centralissima è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, teatri, musei, cinema, stazione termini, tutti raggiungibili a piedi e nelle immediate vicinanze. La zona è servita dalle linee autobus, la linea metro A (fermata Repubblica) e come suindicato dalla vicina stazione termini. All'interno del palazzo, sono presenti abitazioni, qualche ufficio e attività alberghiere. Il palazzo contenente i cespiti pignorati, insiste su un lotto di forma trapezoidale comprendente due distinte particelle catastali (<i>p.la 101 e p.la 102</i>), inframezzato da cortili interni. Il fabbricato è un elegante palazzo d'epoca, composto da un ingresso a livello stradale, su via Nazionale 243 (quello dei cespiti pignorati), Via Firenze n. 25 e Via Napoli 51. Nel suo complesso, si sviluppa al piano terra con locali negozio, cinque piani soprastanti, più il soprastante lastrico solare piano, coprente l'appartamento pignorato e i soprastanti appartamenti (super attico). Oltre il portone di ingresso, si accede ad una zona porticata con colonnato in marmo con capitelli e trabeazione, reggenti la volta a botte decorata con modanature. Il colonnato si diparte dal portone di ingresso e si estende fino alla porzione di edificio contenente le scale B e C. Al piano terra è presente la portineria e gli ascensori delle scale presenti nel palazzo. Per accedere ai locali cantina, tra quali quello pignorato posto nella scala B, si attraversa un cortile interno separante le due porzioni del palazzo, nel quale è sistemata una fontana, e si accede al piano terra del palazzo della scala B, nella quale è ubicata la porta di accesso ai locali cantina. Percorrendo una ripida rampa di scala, si accede al piano interrato, composto da un corridoio sul quale sono ubicate le porte di accesso alle singole cantine. La scala A è servita dal vano scala di ampie dimensioni e dall'ascensore posto accanto il colonnato, servente fino al piano quarto. Per raggiungere il piano quinto (attico) contenente il cespote pignorato, e il soprastante super attico, si percorre una rampa di scala condominiale dedicata, preceduta da una porta posta sul pianerottolo del piano quarto. La Struttura portante del palazzo è in muratura. Risulta finito esternamente ad intonaco tinteggiato, con fasce di bugnato comprendenti i negozi al piano terra, il primo piano e gli angoli del palazzo. Le finestre con persiane, sui fronti principali del palazzo sono incorniciate. I prospetti posti sui cortili interni presentano finitura ad intonaco tinteggiato con finestre senza alcun arricchimento estetico.</p> <p><b>L'appartamento sc. A, p.5, int. 14, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito:</b> disimpegno, soggiorno, angolo cottura con zona pranzo e bagno. L'appartamento al livello di ingresso presenta delle variazioni di quota, minime tra soggiorno e zona pranzo-cucina, maggiore, invece in corrispondenza del bagno servito da più gradini. Una scala di collegamento interna, posta accanto la cucina, conduce al piano soppalco, con due stanze, piccolo disimpegno e bagno. Le stanze affacciano su una doppia altezza verso il soggiorno e verso la zona pranzo. La porta di ingresso all'appartamento risulta sopraelevata di un gradino rispetto al pianerottolo di sbarco del vano scala condominiale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

Bene N° 2 - Cantina

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Nazionale n. 243, sc. B, int. 9, p. S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 480, Part. 101, Sub. 514, Zc. 1, Categoria C/2	<b>Superficie</b>	3,20 mq
<b>Descrizione:</b>	<b>La cantina sc. B, p.S1, int. 9, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito:</b> ambiente di forma rettangolare, con una nicchia e con copertura a volta.		
<b>Stato conservativo:</b>	la cantina al momento del sopralluogo versava in normale stato manutentivo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

