

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Arch. Fallica Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 836/2023 del R.G.E.

promossa da

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



(Mandatario di \*\*\*\*\*)  
*Codice fiscale:* \*\*\*\*\*  
*Partita IVA:* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



contro

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



\*\*\*\*\*

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali ed Ultraventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta .....	17
Lotto Unico.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 836/2023 del R.G.E. ....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 93.000,00 .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	19

## INCARICO

In data 21/05/2024, il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, Tel. 06 58 330 133, Fax 06 581 64 94, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via della Cisa 12-12A

(Coord. Geografiche: 41°56'11.3"N 12°32'23.5"E)

## DESCRIZIONE

Porzione immobiliare del fabbricato sito in Comune di Roma, Via della Cisa n. 12-12A, e precisamente: laboratorio per l'esecuzione e la registrazione di esecuzioni musicali, posto al piano seminterrato, con accesso dalla rampa comune carrabile posta al civico 12/A della strada, costituito da ingresso/corridoio, ufficio, 2 sale regia, 2 sale di registrazione, ripostiglio, disimpegno, 2 bagni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via della Cisa 12-12A

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

## CONFINI

Area di manovra condominiale con accesso da Via della Cisa 12/A, locali box con accesso dalla medesima area di manovra condominiale, Via della Cisa, distacco su proprietà \*\*\*\*\*, suoi eredi e/o aventi causa, locali cantine del condominio di Via della Cisa, salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda (si assume coincidente con la consistenza catastale)	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio musicale	78,5 mq	89 mq	1,00	89,00 mq	Variabile da m 2,75 a m 1,72	S1
Totale superficie convenzionale (si assume coincidente con la consistenza catastale, a corpo e non a misura):				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva (si assume coincidente con la superficie catastale totale, a corpo e non a misura):				89,00 mq		

L'immobile è suddiviso nei seguenti vani:

- Ingresso/corridoio = mq 14,4 circa
- Ufficio = mq 7,8 circa
- WC 1 = mq 2,7 circa
- Sala regia 1 = mq 4,4 circa
- Sala registrazione 1 = mq 7,2 circa



- Sala regia 2 = mq 12,5 circa
- Sala registrazione 2 = mq 21,0 circa
- Ripostiglio = mq 3,2 circa
- Disimpegno = mq 1,8 circa
- WC 2 = mq 3,5 circa
- Superficie utile interna = mq 78,5 circa
- Superficie lorda interna (Superficie utile interna + 15%) = mq 86,4 circa
- Consistenza catastale = mq 89,0
- Superficie Catastale Totale = mq 109,0
- SUPERFICIE COMMERCIALE = Si assume coincidente con la consistenza catastale, a corpo e non a misura = mq 89,0 circa

L'altezza interna è stata misurata da un massimo di m 2,75 ad un minimo di m 1,72, anche per la presenza di controsoffitti e di canalizzazioni impiantistiche, differente dall'altezza di m 2,80 indicata nei titoli edilizi e nella planimetria catastale.

L'immobile risulta finito in ogni sua parte, completo di impianto idrico-sanitario, elettrico e di climatizzazione ed in buone condizioni di manutenzione.

Esso è utilizzato come studio di registrazione e laboratorio musicale.

I vani sono suddivisi da infissi insonorizzati.

Le pareti e i soffitti sono rivestiti da materiale fonoassorbente.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1998 al 05/02/2002	***** nato a ***** il ***** ***** (1) Proprieta' 1/3 fino al 05/02/2002 - ***** ***** nato a ***** il ***** (1) Proprieta' 1/3 fino al 05/02/2002 - ***** nato a ***** il ***** (1) Proprieta' 1/3 fino al 05/02/2002	Catasto Fabbricati Fg. 278, Part. 13, Sub. 21, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 79 mq Piano S1
Dal 05/02/2002 al 25/05/2004	***** nato a ***** il ***** (1) Proprieta' 1/1 fino al 01/04/2005	Catasto Fabbricati Fg. 278, Part. 13, Sub. 21, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 79 mq Piano S1
Dal 25/05/2004 al 01/04/2005	***** nato a ***** il ***** (1) Proprieta' 1/1 fino al 01/04/2005	Catasto Fabbricati Fg. 278, Part. 13, Sub. 505, Zc. 3 Categoria C3 Cl.1, Cons. 89 mq Rendita € 675,68 Piano S1



Dal 01/04/2005 al 22/11/2005	***** nata a ***** il ***** ***** (8) Usufrutto 1/2 - ***** nato a ***** ** il ***** (2) Nuda proprieta' 1/1 - ***** nato a ***** il ***** (8) Usufrutto 1000/1000 fino al 22/11/2005	Catasto Fabbricati Fg. 278, Part. 13, Sub. 505, Zc. 3 Categoria C3 Cl.1, Cons. 89 mq Rendita € 675,68 Piano S1
Dal 22/11/2005	***** nata a ***** il ***** ***** (8) Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni - ***** nato a ***** il ***** ***** (8) Usufrutto 500/1000 in regime di separazione dei beni - ***** nata a ***** il ***** ***** (8) Usufrutto 1/2 - ***** nato a ***** ***il ***** (2) Nuda proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 278, Part. 13, Sub. 505, Zc. 3 Categoria C3 Cl.1, Cons. 89 mq Superficie catastale 109 mq Rendita € 675,68 Piano S1

L'intestazione catastale attuale non è corretta, in quanto appare ancora:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (8) Usufrutto 500/1000 in regime di separazione dei beni

In realtà, \*\*\*\*\* ha venduto tutti i suoi diritti di usufrutto con due atti notarili pubblici di donazione a rogito notaio Claudio Cerini di Roma, il primo del 01/04/2005 rep. 198974/53405, trascritto a Roma 1 il 07/04/2005 ai nn. 42261/26625, il secondo del 22/11/2005 rep. 201495/54844, trascritto a Roma 1 il 30/11/2005 ai nn. 162916/93460

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	278	13	505	3	C3	1	89 mq	109 mq	675,68 €	S1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
278	13				ENTE URBANO		00 07 75 mq			
278	468				ENTE URBANO		00 00 20 mq			
278	469				ENTE URBANO		00 00 35 mq			

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, del quale si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/02/2023
- Scadenza contratto: 27/01/2029
- Contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato il 28/01/2023
- Locatore: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*
- Conduttore: \*\*\*\*\* S.R.L. sede legale in Via \*\*\*\*\* P.IVA: \*\*\*\*\* in nome dell'amministratore Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*
- Oggetto della locazione: porzione immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Roma al foglio 278, particella 13, subalterno 505, Via della Cisa n. 12, piano S1. z.c. 3, cat. C/3, classe 1, mq. 89, R.C. Euro 675,58
- Durata della locazione: anni 6 ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio 1978, n. 392, a partire dal 28/01/2023 con scadenza al 27/01/2029, rinnovabile per la stessa durata, se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R., almeno due mesi prima della scadenza.
- Canone: il canone di locazione annuo è pattuito in euro cinquecento (500) da pagarsi mensilmente in contanti/bonifico bancario, entro il giorno 28 di ogni mese, tramite bonifico bancario.
- Uso: L'immobile si concede in uso esclusivamente commerciale (artigianale o industriale) e precisamente per tutti gli spazi disponibili all'attività.
- Divieti: è vietata assolutamente la sublocazione dell'immobile e cessione anche parziale del contratto. E' vietato il mutamento di destinazione d'uso.
- Concessione di edificazione e licenza di abitabilità: Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.
- Stato dell'immobile: Il conduttore dichiara di aver esaminato focali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.
- È vietata assolutamente la sublocazione dell'immobile e cessione anche parziale del contratto. È vietato il mutamento di destinazione d'uso.

PROVENIENZE VENTENNALI ED ULTRAVENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1998	<p>***** , nata ***** il ***** , codice fiscale ***** - ***** , nato a **** il ***** - codice fiscale *****</p> <p>De cuius: ***** , nato a ***** il ***** e deceduto in **** il *****</p>	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Ventura	23/09/1993	82368	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio Pubblicità Immobiliare Roma 1	18/10/1983		51759
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	06/10/1983	35624	
		Dal 24/04/1998	<p>***** , nata ***** il ***** , codice fiscale ***** - ***** , nato a ***** il ***** - codice fiscale *****</p> <p>De cuius: ***** , nato a ***** il ***** e deceduto in **** il *****</p>	Denuncia di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficio successioni di Roma	19/11/1984				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Servizio Pubblicità Immobiliare Roma 1	28/04/1986				24784
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Roma	19/11/1984			21	10214
Dal 24/04/1998	<p>***** nato a ***** il ***** codice fiscale ***** - ***** nato a ***** il ***** codice fiscale ***** - ***** nato a ***** il ***** codice fiscale ***** Codice Fiscale/PIVA: *****</p>			Atto di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Emma Anedda	24/04/1998	15280	3153
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio Pubblicità Immobiliare Roma 1	27/04/1998	23038	16052
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	06/05/1998		



Dal 05/02/2002	***** nato a ***** codice fiscale **** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Cerini	05/02/2002	187244	46366
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio Pubblicità Immobiliare Roma 1	06/02/2002	11136	7286-7287
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	18/02/2002	002003	1V		
Dal 01/04/2005	***** nato a ***** il ***** codice fiscale ***** per l'intera nuda proprietà; ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** per i diritti di 1/2 di usufrutto, ***** nato a ***** il ***** codice fiscale ***** per i diritti di 1/2 di usufrutto Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Cerini	01/04/2005	198974	53405
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio Pubblicità Immobiliare Roma 1	07/04/2005	42261	26625
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	06/04/2005	6852	1T		
Dal 22/11/2005	***** nato a ***** il ***** codice fiscale ***** per l'intera nuda proprietà; ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** per l'intero diritto di usufrutto Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Cerini	22/11/2005	201495	54844
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio Pubblicità Immobiliare Roma 1	30/11/2005	162916	93460
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	29/11/2005	25526	1T		

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.

L'atto notarile pubblico di donazione a rogito del Notaio Claudio Cerini di Roma del 01/04/2005, rep. 198974, racc. 53405, è annotato di inefficacia parziale nei confronti di Unicredit Banca S.p.A. e per essa di Aspra Finance S.p.A. (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, Annotazione n. 2394 del 21/02/2022)

L'atto notarile pubblico di donazione a rogito del Notaio Claudio Cerini di Roma del 22/11/2005 rep. 201495, racc. 54844, è annotato di inefficacia parziale nei confronti di Unicredit Banca S.p.A. e per essa di Aspra Finance S.p.A. (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, Annotazione n. 2395 del 21/02/2022)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma, in data 24/11/2008 rep. 37426  
Iscritto a Roma il 10/01/2023  
Reg. gen. 2526 - Reg. part. 327  
Importo: € 350.000,00  
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 337.768,41

### Trascrizioni

- Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma, in data 18/03/2010 Rep. 3470  
Trascritto a Roma il 08/04/2010  
Reg. gen. 41326 - Reg. part. 22891  
A favore di ASPRA FINANCE S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- Pignoramento Immobiliare - Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Roma, in data 19/07/2023 rep. 25216  
Trascritto a Roma il 20/09/2023  
Reg. gen. 112963 - Reg. part. 82980  
A favore di FINO 2 Securitisation S.r.l.  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricade nella parte di città identificata come segue:

- Sistemi e Regole 1:10000 - COMPONENTE: Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti (cfr. SR 1:5000) - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 24, 25
- Sistemi e Regole 1:5000 - COMPONENTE: Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 24, 25, 32
- Carta per la qualità:
  - RECORD: 25-3 - CODICE: 8301 - DENOMINAZIONE: Città-giardino Aniene - FAMIGLIA: MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI - CLASSE: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti - TIPOLOGIA: quartieri e insediamenti residenziali - PROGETTISTA: n.d. - RIF. NTA: Art.16
  - RECORD: 22-15 - CODICE: 65005 - DENOMINAZIONE: n.d. - FAMIGLIA: MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI - CLASSE: Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto novecentesca, Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura irregolare - TIPOLOGIA: n.d. - PROGETTISTA: n.d. - RIF. NTA: Art.16

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2, come segue:

- Tavola A - Paesaggio degli insediamenti urbani
- Tavola B - Aree urbanizzate

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, sulla base del progetto n. 21884/1955 e successiva variante n. 36809/1957, presentato dalla società \*\*\*\*\*

Il Comune di Roma ha rilasciato le seguenti licenze edilizie:

- licenza edilizia n. 2869 rilasciata dal Comune di Roma in data 1 dicembre 1955;
- licenza edilizia n. 1467 rilasciata dal Comune di Roma in data 22 giugno 1956;
- licenza edilizia n. 14564 rilasciata dal Comune di Roma in data 14 ottobre 1957 (per imbocco in fogna);
- licenza edilizia n. 33 rilasciata dal Comune di Roma in data 9 gennaio 1958, prot. n. 36809 Anno 1957;

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con dichiarazione n. 447 rilasciata dal Comune di Roma il 03/04/1958, a seguito della domanda prot. 17004/1957.

Per l'unità immobiliare di interesse della presente esecuzione immobiliare è stata presentata la domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi in data 10/03/2004, prot. 36307, fascicolo n. 0/505333/0, da cui si estraggono i seguenti dati:

- Richiedente: \*\*\*\*\*, Codice Fiscale \*\*\*\*\*
- Dati relativi all'illecito edilizio: ROMA, VIA DELLA CISA N.12, Catasto fabbricati Foglio di mappa 278 N. mappa 12 Sub 21
- Descrizione sintetica dell'illecito edilizio: cambio di destinazione d'uso da locale magazzino a laboratorio
- Destinazione d'uso: Non residenziale
- Data di ultimazione: 01/01/2003
- Stato dei lavori alla data del 01/05/2003: Ultimato
- Superficie utile: 89 mq
- Importo totale dell'oblazione: € 7.120,00
- Importo totale dell'anticipazione degli oneri concessori: € 4.005,00
- Dalla documentazione trasmessa dal Comune di Roma risultano n. 7 attestazioni di pagamento per complessivi € 13.839,51
- Elaborato grafico prot. 41020 del 01/04/2009
- Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione prot. n. RM0398825 del 25/05/2004
- Planimetria catastale prot. n. RM0398825 del 25/05/2004
- Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere prot. 36307 del 10/03/2004:

- Dati tecnici parametrici generali - Riferimenti catastali: foglio 278 - particella 31 - subalterno 12

- Dati tecnici relativi alla costruzione

- Superficie utile mq 89
- Volume lordo mc 255

- Descrizione dei lavori:

- L'immobile è articolato su di un unico livello con una altezza media di mt 2,80.
- Il manufatto ad oggi risulta finito in ogni sua parte.
- Nell'intero locale attualmente si svolge l'attività di laboratorio per l'esecuzione e la registrazione di esecuzioni musicali.
- Il condono edilizio riguarda il cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio dell'intero locale sopra citato.
- Allo stato attuale l'immobile risulta finito, completo di impianto idrico-sanitario, elettrico e di condizionamento.

- Certificazione di idoneità statica prot. 41020 del 1°/04/2009 e successiva correzione prot. 41568 del 06/04/2009:
  - La struttura portante è in muratura.
  - Tutte le opere di cui alla richiesta di condono, sono state realizzate senza intaccare la struttura portante.
  - Pertanto, dopo aver eseguito approfondite indagini, certifica che le strutture portanti della unità immobiliare risultano integre ed idonee.
- Richiesta d'urgenza per l'istruttoria della domanda di condono prot. 41021 del 1°/04/2009
- Descrizione dell'abuso e stato dei lavori prot. 41020 del 1°/04/2009:
  - La violazione consiste nell'aver eseguito il cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio.
- Rilievo fotografico prot. 41020 del 1°/04/2009

Tra la documentazione trasmessa dal Comune di Roma non sono comprese la concessione edilizia in sanatoria e a certificazione di agibilità, che si intendono pertanto al momento non rilasciate.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in vendita è amministrato in base al regolamento di condominio depositato agli atti del Notaio Tito Staderini di Roma il 25/06/1957, rep. 188106, racc. 19771, registrato a Roma il 1° luglio 1957 al n. 67 Vol. 125/4 Atti pubblici, depositato nel fascicolo giudiziario unitamente alla presente relazione peritale.

Dalle nuove tabelle millesimali accettate ed approvate all'unanimità dall'assemblea condominiale del giorno 2 novembre 1983, risultano attribuiti all'unità immobiliare in vendita 15,951 millesimi della Tabella A "Proprietà".

Da informazioni fornite dall'Amministratore, risulta che il condominio dovrà affrontare importanti lavori di ristrutturazione dell'impianto fognario. Attualmente non sono stati deliberati lavori straordinari sull'impianto fognario. Si stanno verificando degli avvallamenti nella corte condominiale dove passa la condotta fognaria e dove insiste la fossa biologica. L'assemblea dei condomini ha dato mandato ad un professionista di redigere una relazione, un computo metrico ed un capitolato di spesa per consentire di deliberare in merito ad eventuali lavori. Altra ulteriore problematica che si sta affrontando con il medesimo professionista, è relativa all'esistenza o meno di un allaccio in fogna e/o di un eventuale futuro allaccio.



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

- Bene N° 1 - Laboratorio musicale ubicato a Roma (RM) - Via della Cisa 12-12A

Porzione immobiliare del fabbricato sito in Comune di Roma, Via della Cisa n. 12-12A, e precisamente: laboratorio per l'esecuzione e la registrazione di esecuzioni musicali, posto al piano seminterrato, con accesso dalla rampa comune carrabile posta al civico 12/A della strada, costituito da ingresso/corridoio, ufficio, 2 sale regia, 2 sale di registrazione, ripostiglio, disimpegno, 2 bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 13, Sub. 505, Zc. 3, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 278, Part. 13, Qualità ENTE URBANO - Fg. 278, Part. 468, Qualità ENTE URBANO - Fg. 278, Part. 469, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Riferimenti per la stima:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2024 - Semestre 1 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Fascia/zona: Periferica/MONTESACRO (VIALE ADRIATICO) - Codice zona: D11 - Microzona: 68 - Tipologia: Laboratori - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq): Min 850, Max 1250, Medio 1050
- Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Il numero 2024 - Zona Q16 Monte Sacro - Conca d'oro (Municipio: III - ex Municipio IV) - Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - Compravendita: Il fascia Euro/mq 2.000,00
- Listino del sito internet borsinoimmobiliare.it - novembre 2024 - Zona Montesacro Viale Adriatico - Posizione Zona: semiperiferia - Laboratori - Quotazioni di Vendita: Valore minimo Euro/mq 599, Valore medio Euro/mq 842, Valore massimo Euro/mq 1.084

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati.

La media dei valori di compravendita ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, dal Borsino Immobiliare, è calcolata come segue:

- Valore unitario medio: €/mq  $(1.050,00 + 2.000,00 + 842,00) / 3 = €/mq 1.297,33$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Roma (RM) - Via della Cisa 12-12A	89,00 mq	1.297,33 €/mq	€ 115.462,37	100,00%	€ 115.462,37
Valore di stima:					€ 115.462,37

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Si stimano eventuali oneri aggiuntivi per mancanza di concessione edilizia in sanatoria e agibilità	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia - La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione.	10,00	%

**Valore finale di stima:** € 115.462,37 - 20% = € 92.369,90

**In cifra tonda:** € 93.000,00 (a corpo e non a misura)

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 03/12/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 569 c.p.c.  
Arch. Fallica Salvatore

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



- Visure catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Mappa catastale
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico
- Trascrizione formalità n. 24784/1986 - Successione precedente dante causa
- Atto Notaio Anedda rep. 15280/1998
- Trascrizione formalità n. 16052/1998 - Atto Notaio Anedda rep. 15280/1998
- Atto Notaio Cerini rep. 187244-2002
- Trascrizione formalità n. 7287-2002 - Atto Notaio Cerini 187244/2002
- Atto Notaio Cerini rep. 198974-2005
- Atto Notaio Cerini rep. 201495-2005
- Fascicolo progettuale n. 21884/1955 e successiva variante n. 36809/1957
- Licenza edilizia n. 33 rilasciata dal Comune di Roma in data 9 gennaio 1958, prot. n. 36809 Anno 1957
- Dichiarazione di abitabilità n. 447 del 03/04/1958, domanda prot. 17004/1957
- Fascicolo di condono edilizio n. 0/505333/0, domanda prot. 36307 del 10/03/2004
- Documentazione condominiale
- Contratto di locazione
- Verbale di accesso
- Elaborato peritale trasmesso al debitore, anche non costituito, ai creditori precedenti e intervenuti, e al custode
- Rilievo fotografico



---

**LOTTO UNICO**

---

- Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via della Cisa 12-12A

Porzione immobiliare del fabbricato sito in Comune di Roma, Via della Cisa n. 12-12A, e precisamente: laboratorio per l'esecuzione e la registrazione di esecuzioni musicali, posto al piano seminterrato, con accesso dalla rampa comune carrabile posta al civico 12/A della strada, costituito da ingresso/corridoio, ufficio, 2 sale regia, 2 sale di registrazione, ripostiglio, disimpegno, 2 bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 13, Sub. 505, Zc. 3, Categoria C3

**Prezzo base d'asta:** € 93.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.000,00

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Cisa 12-12A		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 13, Sub. 505, Zc. 3, Categoria C3	<b>Superficie</b>	89,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buone condizioni di manutenzioni ed è utilizzato come studio di registrazione e laboratorio musicale. I vani sono suddivisi da infissi insonorizzati. Le pareti e i soffitti sono rivestiti da materiale fonoassorbente.		
<b>Descrizione:</b>	porzione immobiliare del fabbricato sito in Comune di Roma, Via della Cisa n. 12-12A, e precisamente: laboratorio per l'esecuzione e la registrazione di esecuzioni musicali, posto al piano seminterrato, con accesso dalla rampa comune carrabile posta al civico 12/A della strada, costituito da ingresso/corridoio, ufficio, 2 sale regia, 2 sale di registrazione, ripostiglio, disimpegno, 2 bagni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



**Iscrizioni**

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma, in data 24/11/2008 rep. 37426  
Iscritto a Roma il 10/01/2023  
Reg. gen. 2526 - Reg. part. 327  
Importo: € 350.000,00  
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 337.768,41

**Trascrizioni**

- Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma, in data 18/03/2010 Rep. 3470  
Trascritto a Roma il 08/04/2010  
Reg. gen. 41326 - Reg. part. 22891  
A favore di ASPRA FINANCE S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- Pignoramento Immobiliare - Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Roma, in data 19/07/2023 rep. 25216  
Trascritto a Roma il 20/09/2023  
Reg. gen. 112963 - Reg. part. 82980  
A favore di FINO 2 Securitisation S.r.l.  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura