

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 986/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 986/2023 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.000,00	18



All'udienza del 29/08/2024, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Vicolo de Cupis 9, piano S1

DESCRIZIONE

Magazzino sito in Roma, centro storico, Rione VI Parione, Vicolo de Cupis 9, piano S1. Dati catastali: Fg. 485, part. 327, sub. 4, Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 131 mq, Superficie catastale 180 mq, Rendita 1.096,02 €. Superficie utile 180,00 mq. Superficie calpestabile 134,70 mq. Costituito da un ampio disimpegno, n. 2 corridoi, n. 9 locali magazzino (di cui uno impropriamente attrezzato a cucina e n. 4 impropriamente attrezzati a wc e antiwc). Stato conservativo mediocre. Confina a sud con terrapieno sotto Vicolo de Cupis, a nord con terrapieno sotto il cortile del condominio di Santa Maria dell'Anima 49, a est con terrapieno sotto Via di Santa Maria dell'Anima e ovest con altre uu.ii. non identificabili dalla documentazione a disposizione. Titoli edilizi: Modello 1 n. 427/812 del 12/12/1939, Modello 5 n. 18191 del 13/01/1944 e Scheda di accertamento dell'UTE n. 1513376 del 20/01/1940, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01. Stato di occupazione: vuoto e nella disponibilità della parte debitrice.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Vicolo de Cupis 9, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina a sud con terrapieno sotto Vicolo de Cupis, a nord con terrapieno sotto il cortile del condominio di Santa Maria dell'Anima 49, a est con terrapieno sotto Via di Santa Maria dell'Anima e ovest con altre uu.ii. non identificabili dalla documentazione a disposizione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	134,70 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	2,85 m	S1
Totale superficie convenzionale:				180,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,00 mq		

L'altezza indicata è data dalle medie delle altezze rilevate alle imposte e ai colmi delle volte che coprono i locali del magazzino.

(Cfr. All. 10)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/05/1982 al 04/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 327, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 131 mq Rendita € 0,83 Piano S1
Dal 04/12/2003 al 12/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 327, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 131 mq Rendita € 0,83 Piano S1
Dal 12/11/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 327, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 131 mq Rendita € 1.096,02 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 327, Sub. 4, Zc. 2

	Categoria C2 Cl.4, Cons. 131 mq Superficie catastale 180 mq Rendita € 1.096,02 Piano S1
--	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	485	327	4	2	C2	4	131 mq	180 mq	1096,02 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dall'ultima (e prima) planimetria in atti, Scheda di accertamento dell'UTE n. 1513376 del 20/01/1940, presentata con Modello 1 n. 427/812 del 12/12/1939, per diversa distribuzione degli spazi interni e interventi strutturali, nello specifico:

- 1) suddivisione di uno dei locali magazzino in n. 2 locali e un corridoio;
- 2) suddivisione di uno dei locali magazzino in n. 4 locali impropriamente attrezzati a wc e antiwc e un corridoio;
- 3) presenza di un pilastro in uno dei locali magazzino;
- 4) diversa lunghezza della rampa di scale interna che collega piano terra e S1;
- 5) demolizione di un muro per ampliamento del disimpegno principale;
- 6) apertura di n. 2 vani porta in muratura portante per collegamento tra disimpegno principale e corridoio verso un wc e antiwc;
- 7) impropria attrezzatura di un locale a cucina e n. 4 a wc e antiwc.

I costi per la variazione planimetrica DOCFA saranno decurtati dalla stima finale.

PRECISAZIONI

L'Amministratore del Condominio di Via dell'Anima, tramite il condomino **** Omissis ****, segnala la presenza di alcuni fenomeni di dissesto strutturale visibili nelle parti private e comuni del fabbricato, indicandone come possibile causa gli interventi strutturali realizzati senza titolo nel magazzino oggetto di stima (cfr. paragrafo "Regolarità edilizia"). Durante gli accessi non è stato possibile visionare i dissesti segnalati perché l'accesso all'immobile è indipendente rispetto a quello condominiale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre: sui soffitti sono evidenti, in più punti, ammaloramenti di intonaco e tinta dovuti a infiltrazioni, umidità e muffe; sulla parte bassa delle pareti sono visibili tracce di umidità di risalita.

PARTI COMUNI

Nel Regolamento di Condominio (All. 9) vengono indicate le seguenti parti comuni:

- "a) l'area su cui sorge il fabbricato;
- b) le fondazioni, le murature portanti, i muri perimetrali e quelli di separazione delle singole proprietà, i tetti di copertura;
- c) il portone d'ingresso, l'androne, le scale;
- d) l'omogeneità estetica ed architettonica complessiva dell'immobile;
- e) gli impianti delle acque pluviali e gli scarichi dei suddetti;
- f) gli impianti dell'acqua, gas, energia elettrica, telefono, antenna televisiva, telecomunicazioni e le colonne di scarico delle acque reflue, sino all'ingresso nelle singole proprietà;
- g) sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere di installazione, i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente alla conservazione, all'uso ed ai servizi dell'edificio condominiale, nonché quanto altro non risulti di proprietà particolare in base a singoli atti di compravendita o al presente regolamento."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi è un magazzino sito al piano seminterrato di un edificio di origine medievale del centro storico di Roma, nelle vicinanze di Piazza Navona, in Vicolo de Cupis 9, traversa di Via di Santa Maria dell'Anima.

L'edificio in cui è ubicata l'U.I., fa angolo tra Via di Sanata Maria dell'Anima e Vicolo de Cupis, è costituito da n. 5 piani fuori terra e uno entrotterra. Ha struttura in muratura portante, solai lignei o a volta, copertura parzialmente piana praticabile e parzialmente a falde rivestite di tegole e coppi. Le facciate sono rivestite ad intonaco civile tinte in terracotta con marcapiani, cornici delle finestre e cornice del portone di ingresso al condominio (su Via di Santa Maria dell'Anima) in travertino. Le facciate dell'edificio si presentano in uno stato di conservazione discreto: la tinteggiatura, i marcapiani, le cornici delle finestre e la cornice del portone non appaiono ammalorati; la parte bassa della facciata su Vicolo de Cupis è vandalizzata da scritte realizzate a spray.

L'accesso al magazzino avviene direttamente da Vicolo de Cupis 9, attraverso portoncino blindato che apre su un piccolo vano di ingresso disimpegno da cui parte la scala interna che conduce al magazzino al piano seminterrato. Il magazzino è costituito di un ampio disimpegno, n. 2 corridoi, n. 9 locali magazzino (di cui uno impropriamente attrezzato a cucina e n. 4 impropriamente attrezzati a wc e antiwc). I locali hanno soffitti a volta di altezze interne variabili da 3,38 m e 2,33 m. E' dotato di n. 3 aperture "a bocca di lupo", due delle quali sono murate per l'inserimento di tubazioni per impianto di aerazione a soffitto in disuso, site nei locali confinanti con il sottostrada di Via di Santa Maria dell'Anima. L'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre: sui soffitti sono evidenti, in più punti, ammaloramenti di intonaco e tinta dovuti a infiltrazioni, umidità e muffe; sulla parte bassa delle pareti sono visibili tracce di umidità di risalita. Le pareti e le volte sono intonacate e tinte. Il pavimento è in piastrelle di gres effetto cotto. Le pareti dei magazzini impropriamente attrezzati a cucina, wc e antiwc, sono rivestite in piastrelle monocottura. Il magazzino è dotato di: impianto elettrico con quadro elettrico; impianto di adduzione dell'acqua e produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico; impianto di aerazione forzata; impianto videocitofonico. Nessuno dei suddetti impianti è funzionante.

L'immobile è vuoto e nella disponibilità della parte debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/05/1982 al 04/12/2003	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/05/1982	34	9718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	17/08/1985	57128	40724
Dal 04/12/2003	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antoni CARELLA	04/12/2003	134802	19261
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	10/12/2003	108433	70710
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

In data 23/10/2023, rg 127712, rp 93808, Notaio Antonio CARELLA, è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità del sig. **** Omissis **** in favore di **** Omissis ****.

In data 10/04/2006 è stata redatto preliminare di vendita, Notaio Gianvincenzo NOLA rep. 83768, racc. 14801, trascritto a Roma, rg 51135, rp 29693, a favore del sig. **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 10/12/2003
Reg. gen. 108434 - Reg. part. 29713
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 5,90 %
Rogante: Notaio Antonio CARELLA
Data: 04/12/2003
N° repertorio: 134803
N° raccolta: 19262
- **IPOTECA LEGALE** derivante da AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a Roma il 20/08/2008
Reg. gen. 107436 - Reg. part. 21793
Importo: € 177.854,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 88.927,00
Data: 13/08/2008
N° repertorio: 262174
- **IPOTECA LEGALE** derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Iscritto a Roma il 31/08/2010
Reg. gen. 108950 - Reg. part. 25009
Importo: € 33.391,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.695,73
Data: 18/10/2010
N° repertorio: 119524
N° raccolta: 97
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 10/06/2013
Reg. gen. 57232 - Reg. part. 7881
Importo: € 4.043,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.583,50
Spese: € 460,00
Data: 01/09/2011
N° repertorio: 8036
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Roma il 01/07/2019
Reg. gen. 78739 - Reg. part. 14487

Importo: € 140.413,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.206,67
Data: 28/06/2019
N° repertorio: 14396
N° raccolta: 9719

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Roma il 07/08/2023
Reg. gen. 103534 - Reg. part. 15839
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.401,86
Data: 20/12/2022
N° repertorio: 14783

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**

Trascritto a Roma il 24/12/2007
Reg. gen. 224284 - Reg. part. 103123
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis ****

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a Roma il 10/08/2011
Reg. gen. 94275 - Reg. part. 58738
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 25/09/2023
Reg. gen. 114576 - Reg. part. 84059
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade, da PRG del Comune di Roma, approvato con DCC 18/2008, in Città Storica - Tessuti di origine medievale - T1 (Sistemi e regole - scala 1:5000 - Tav. 2.05).

E' sito nella parte di Città Storica interna alle Mura Aureliane, dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità. Pertanto è sottoposta alla disciplina dell'art. 24, comma 19, delle NTA del PRG del Comune di Roma.

E' sito in un'area ad elevato potenziale archeologico, in prossimità dei resti dello Stadio di Domiziano. Pertanto, ai sensi dell'art. 16, comma 8, delle NTA del PRG del Comune di Roma, qualsiasi intervento previsto nel sottosuolo (compresi gli interi piani S1) dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma.

Non è censito nella Carta per la Qualità del PRG.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto (Tav. A);
- Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, comma 1, lett. c) Dlgs 42/2004) - Insediamenti

urbani storici e relativa fascia di rispetto (art. 44) (Tav. B);

- 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) (Tav. C).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Titoli edilizi: Modello 1 n. 427/812 del 12/12/1939, Modello 5 n. 18191 del 13/01/1944 e Scheda di accertamento dell'UTE n. 1513376 del 20/01/1940, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01.

Allo scopo di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, sono stati effettuati i seguenti accessi agli atti:

- Archivio Capitolino - non è stato trovato titolo che autorizzi la costruzione dell'intero fabbricato in cui è sito l'immobile; sono presenti solo due progetti relativi al rifacimento della facciata e del terrazzo di copertura, che quindi non riguardano il magazzino al piano seminterrato.

- Ufficio Condono - l'accesso agli atti ha dato esito negativo (All. 6).

- Catasto storico - sono stati estratti Modelli di Accertamento della proprietà immobiliare urbana (Modello 1 n. 427/812 del 12/12/1939), di classamento (Modello 5 n. 18191 del 13/01/1944) e planimetria (Scheda n. 1513376 del 20/01/1940) (All. 3).

- UOT del Municipio I - sono state richieste pratiche edilizie presentate sull'immobile oggetto di stima, con particolare riferimento alla DIA prot. 55570/2004 (All. 7) fornita dal debitore; l'accesso agli atti ha dato esito negativo (All. 8).

Si assumono, pertanto, come titolo edilizio, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01, Modello 1 n. 427/812 del 12/12/1939, Modello 5 n. 18191 del 13/01/1944 e Scheda di accertamento dell'UTE n. 1513376 del 20/01/1940 (All. 3).

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria, Scheda di accertamento dell'UTE n. 1513376 del 20/01/1940, presentata con Modello 1 n. 427/812 del 12/12/1939 (All. 3), per diversa distribuzione degli spazi interni e interventi strutturali, nello specifico:

- 1) suddivisione di uno dei locali magazzino in n. 2 locali e un corridoio;
 - 2) suddivisione di uno dei locali magazzino in n. 4 locali impropriamente attrezzati a wc e antiwc e un corridoio;
 - 3) presenza di un pilastro in uno dei locali magazzino;
 - 4) diversa lunghezza della rampa di scale interna che collega piano terra e S1;
 - 5) demolizione di un muro per ampliamento del disimpegno principale;
 - 6) apertura di n. 2 vani porta in muratura portante per collegamento tra disimpegno principale e corridoio verso un wc e antiwc;
 - 7) impropria attrezzatura di un locale a cucina e n. 4 a wc e antiwc.
- (Cfr. All. 11)

Le difformità di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 sono opere di manutenzione straordinaria pesante, cioè con opere strutturali (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01, Attività n. 4, Tab. A, Sez. II, Dlgs 222/2016) che avrebbero richiesto:

- presentazione di opportuna pratica edilizia (SCIA ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. a) del DPR 380/01);
- deposito pratica strutturale presso il Genio Civile della Regione Lazio, ai sensi degli artt. 93 e 94 del DPR 380/01;
- richiesta di nulla osta archeologico alla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, ai sensi

dell'art. 23-bis del DPR 380/01 e dell'art. 16. comma 8 delle NTA del Piano Regolatore del Comune di Roma.

Dagli accessi agli atti effettuati presso gli uffici preposti risulta che suddette lavorazioni siano prive di titolo edilizio e opportuni nulla osta e autorizzazioni (anche sismiche) e che sono, quindi, state realizzate in contrasto a quanto previsto dagli artt. 22, 93 e 94 del DPR 380/01.

Suddette opere, previo ottenimento delle opportune autorizzazioni e nulla osta:

- sono sanabili dal punto di vista edilizio-urbanistico mediante la presentazione di SCIA in accertamento di conformità (art. 36bis, comma 1, introdotto dal D.L. 69/2024 convertito con modificazioni dalla L. 105/2024, del DPR 380/01);

- dal punto di vista strutturale, le difformità di cui ai punti 3, 4, 5 e 6 **sono perseguibili ai sensi dell'art. 96 del DPR 380/01** e devono essere oggetto attestazione di conformità alle Norme Tecniche delle Costruzioni ai sensi dell'art. 34bis, comma 3bis, introdotto dal D.L. 69/2024 convertito con modificazioni dalla L. 105/2024, del DPR 380/01. Suddetta attestazione non costituisce comunque sanatoria. A seguito della verifica strutturale, potrebbe risultare necessario effettuare interventi di adeguamento sismico (es. cerchiature, ripristini con tecnica "cuci e scuci", ecc.).

Le difformità di cui al punto 7, costituisce un mutamento di destinazione d'uso del magazzino in abitazione. Tale mutamento è in contrasto con quanto previsto dall'art. 38 del Regolamento edilizio del Comune di Roma, approvato con Delibera n. 5261/1934. I locali impropriamente attrezzati a cucina e wc devono, pertanto, essere ripristinati a magazzino.

I costi per le sanatorie, gli adeguamenti e i ripristini saranno decurtati dalla stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 414,84

Da documentazione inviata dall'Amministratore del Condominio (All. 9) risultano oneri condominiali (preventivo 2024) pari a 34,57 €/mese, da corrispondere in n. 4 rate trimestrali di 103,71 €. Risulta un debito maturato, alla data del 31/12/2024, pari a 9 845,89 €.

Il Condominio di via Santa Maria dell'Anima 49 Roma è intervenuto nella presente procedura per la la somma di complessivi 10.921,29 €.

Nel Regolamento di Condominio (All. 9), art. 11, sono indicati i seguenti divieti:

Divieti

"a) E' vietato eseguire interventi ed opere sulle parti comuni senza il preventivo consenso della Assemblea, fermo restando il divieto di porre in essere, anche nelle singole proprietà, iniziative che pregiudichino la stabilità, la sicurezza, l'estetica ed il decoro dell'edificio, o che rendano certe parti inservibili all'uso ed al godimento anche di un solo condomino.

b) E' vietato occupare anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsiasi genere e specie, le scale, l'androne, i ripiani ed in genere i locali e gli spazi di proprietà e di uso comune.

c) L'occupazione è tuttavia ammessa quando si debbono eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali dei

singoli; nel qual caso però essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose, in dipendenza dei lavori eseguiti.

d) Gli appartamenti possono essere destinati esclusivamente ad abitazione. E' vietato destinare i locali terreni o interrati a deposito di materiali che possano essere infiammabili o esalanti odori sgradevoli, o per uso industriale o esercizi rumorosi o altro uso che possa turbare il pacifico godimento singolo o collettivo.

e) È vietato tenere animali liberi sulle scale o nell'androne del palazzo o comunque negli appartamenti o negozi se di grossa taglia, sono ammessi gli animali di compagnia solo se non disturbano il pacifico godimento.

f) A partire dalla data del presente regolamento porre in opera antenne TV private sui lastrici di copertura o sui parapetti di finestre o balconi, nonché installare antenne di trasmissione via radio.

g) E' permessa l'apposizione di targhette decorose sulle porte degli appartamenti, sulla pulsantiera dei citofoni nonché sulle cassette delle lettere. Nei negozi non saranno ammesse scritte luminose o targhe che alterino comunque la linea architettonica e l'estetica del fabbricato.

h) E' vietato collocare vasi di fiori sui davanzali, balconi, a meno che non siano contenuti in recipienti che impediscano lo stillicidio dell'acqua."

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Vicolo de Cupis 9, piano S1
Magazzino sito in Roma, centro storico, Rione VI Parione, Vicolo de Cupis 9, piano S1. Dati catastali: Fg. 485, part. 327, sub. 4, Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 131 mq, Superficie catastale 180 mq, Rendita 1.096,02 €. Superficie utile 180,00 mq. Superficie calpestabile 134,70 mq. Costituito da un ampio disimpegno, n. 2 corridoi, n. 9 locali magazzino (di cui uno impropriamente attrezzato a cucina e n. 4 impropriamente attrezzati a wc e antiwc). Stato conservativo mediocre. Confina a sud con terrapieno sotto Vicolo de Cupis, a nord con terrapieno sotto il cortile del condominio di Santa Maria dell'Anima 49, a est con terrapieno sotto Via di Santa Maria dell'Anima e ovest con altre uu.ii. non identificabili dalla documentazione a disposizione. Titoli edilizi: Modello 1 n. 427/812 del 12/12/1939, Modello 5 n. 18191 del 13/01/1944 e Scheda di accertamento dell'UTE n. 1513376 del 20/01/1940, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01. Stato di occupazione: vuoto e nella disponibilità della parte debitrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 485, Part. 327, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 180.889,20

CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la combinazione tra le quotazioni di vendita fornite da:

- Borsino Immobiliare per la zona "Centro storico - Corso Vittorio - Ponte - Parione - Regola - Sant'Eustachio";

- Quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per la zona "Centro storico - Corso Vittorio - Ponte - Parione - Regola - Sant'Eustachio", codice zona B32, per il primo semestre 2024;

- Borsa Immobiliare Roma per la zona "R6 Parione - Navona (Municipio I)", al I semestre 2024;

Ai valori desunti da queste indagini si è poi applicato un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Si applica, in fine, il coefficiente di merito al valore unitario medio (€/mq) e si ottiene il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€).

Al valore di stima saranno, poi, decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali.

PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate come sopra descritto sono emersi seguenti valori:

- Borsino Immobiliare - per "Magazzini", valore minimo 800,00 €/mq, valore massimo 1.462,00 €/mq, valore medio 1.131,00 €/mq;

- Quotazioni immobiliari O.M.I. dell' Agenzia del Territorio - non fornisce dati relativi a compravendite di soli magazzini. Si sono pertanto presi in considerazione i valori relativi a "Negozii in stato conservativo normale" valore minimo 5.100,00 €/mq, valore massimo 6.800,00 €/mq, valore medio 5.950,00 €/mq. Si è poi moltiplicato il valore medio per suddetta categoria per il coefficiente fornito dalla Agenzia delle Entrate da applicare ai magazzini come "locali accessori a indiretto servizio di quelli principali non comunicanti con gli stessi", pari a 0,25. Il valore medio così ottenuto è pari a $5.950,00 \times 0,25 = 1.487,50$ €/mq.

- Borsa Immobiliare Roma - non fornisce dati relativi a compravendite di soli magazzini. Si sono pertanto presi in considerazione i valori relativi a "Locali commerciali, artigianali e terziari" valore minimo 3.700,00 €/mq, valore massimo 5.500,00 €/mq, valore medio 4.600,00 €/mq. Si è poi moltiplicato il valore medio per suddetta categoria per il coefficiente fornito dalla Agenzia delle Entrate da applicare ai magazzini come "locali accessori a indiretto servizio di quelli principali non comunicanti con gli stessi", pari a 0,25. Il valore medio così ottenuto è pari a $4.600,00 \times 0,25 = 1.150,00$ €/mq.

La media tra i valori medi tra quelli sopra indicati è pari a 1.256,17 €/mq (milleduecentocinquantasei/17).

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

Piano - seminterrato - accessibile solo da scale -10%.

Stato di conservazione - mediocre -10%

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

Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 1.004,94 €/mq (Millequattro/94).

STIMA

L'immobile di consistenza di 180,00 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 1.004,94 €/mq, è, quindi, stimato 180.889,20 € (Centoottantamilaottocentoottantanove/20).

Al valore così stimato saranno decurtati i costi necessari alla regolarizzazione edilizia e urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Roma (RM) - Vicolo de Cupis 9, piano S1	180,00 mq	1.004,94 €/mq	€ 180.889,20	100,00%	€ 180.889,20
				Valore di stima:	€ 180.889,20

Valore di stima: € 180.889,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SCIA (art. 37, comma 4 del DPR 380/01) - Reversale	501,24	€
SCIA (art. 37, comma 4 del DPR 380/01) - Sanzione (Del. AC 44/2011)	2000,00	€
SCIA (art. 37, comma 4 del DPR 380/01) - Parcella tecnico incaricato	6000,00	€
Attestazione di conformità alle NTC (art. 34bis, comma 3bis del DPR 380/01)	6000,00	€
Eventuali adeguamenti strutturali	15000,00	€
Ripristini - Demolizione bagni e cucina	5000,00	€
Variazione catastale (DOCFA) - Reversale	50,00	€
Variazione catastale (DOCFA) - Parcella tecnico incaricato	300,00	€
Eventuali vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 127.949,04

In cifra tonda: € 128.000,00

SANATORIE URBANISTICO-EDILIZIE

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e il titolo edilizio ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01 (Modello 1 n. 427/812 del 12/12/1939, Modello 5 n. 18191 del 13/01/1944 e Scheda di accertamento dell'UTE n. 1513376 del 20/01/1940):

- 1) suddivisione di uno dei locali magazzino in n. 2 locali e un corridoio;
- 2) suddivisione di uno dei locali magazzino in n. 4 locali impropriamente attrezzati a wc e antiwc e un corridoio;
- 3) presenza di un pilastro in uno dei locali magazzino;
- 4) diversa lunghezza della rampa di scale interna che collega piano terra e S1;
- 5) demolizione di un muro per ampliamento del disimpegno principale;
- 6) apertura di n. 2 vani porta in muratura portante per collegamento tra disimpegno principale e corridoio verso un wc e antiwc;

sono opere di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b del DPR 380/01) pesante (Attività 4, Tabella A, Sezione II della L 222/2016) perché interessano anche interventi sulla struttura portante. Devono, pertanto, essere sanate dal punto di vista urbanistico-edilizio, previo ottenimento delle opportune autorizzazioni e nulla osta, mediante la presentazione di SCIA in accertamento di conformità (art. 36bis, comma 1, introdotto dal D.L. 69/2024 convertito con modificazioni dalla L. 105/2024, del DPR 380/01), previa corresponsione, oltre che della reversale, anche della sanzione calcolata ai sensi della Del. AC 44/2011.

Reversale SCIA in accertamento di conformità - 501,24 €

Sanzione SCIA in accertamento di conformità - 2.000,00 €

Parcella tecnico incaricato - 6.000,00 € oltre oneri di legge

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' STRUTTURALE ALLE NTC

Le difformità strutturali riscontrate tra lo stato dei luoghi e il titolo edilizio ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01 (Modello 1 n. 427/812 del 12/12/1939, Modello 5 n. 18191 del 13/01/1944 e Scheda di accertamento dell'UTE n. 1513376 del 20/01/1940):

- 3) presenza di un pilastro in uno dei locali magazzino;
- 4) diversa lunghezza della rampa di scale interna che collega piano terra e S1;
- 5) demolizione di un muro per ampliamento del disimpegno principale;
- 6) apertura di n. 2 vani porta in muratura portante per collegamento tra disimpegno principale e corridoio

verso un wc e antiwc;

devono essere oggetto attestazione di conformità alle Norme Tecniche delle Costruzioni ai sensi dell'art. 34bis, comma 3bis, introdotto dal D.L. 69/2024 convertito con modificazioni dalla L. 105/2024, del DPR 380/01.

Attestazione di conformità alle NTC da parte di tecnico abilitato - 6.000,00 € oltre oneri di legge

A seguito della verifica strutturale, potrebbe risultare necessario effettuare interventi di adeguamento sismico (cerchiature, ripristini con tecnica "cuci e scuci", ecc., di n. 2 vani porta e demolizione muro), quantificabili intorno a 5.000,00 €/cad. Si decurtano, pertanto, per prudenza, anche suddette spese.

Eventuali adeguamenti strutturali - 15.000,00 €

RIPRISTINI

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e il titolo edilizio ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01 (Modello 1 n. 427/812 del 12/12/1939, Modello 5 n. 18191 del 13/01/1944 e Scheda di accertamento dell'UTE n. 1513376 del 20/01/1940):

7) impropria attrezzatura di un locale a cucina e n. 4 a wc e antiwc;

non è sanabile in quanto in contrasto con quanto previsto dall'art. 38 del Regolamento edilizio del Comune di Roma, approvato con Delibera n. 5261/1934

Demolizione bagni e cucina - 5.000,00 €

VARIAZIONE CATASTALE

A seguito delle sanatorie e dei ripristini sopra indicati dovrà essere presentata variazione planimetrica (DOCFA).

- Variazione catastale (DOCFA) - Reversale - 50,00 €

- Variazione catastale (DOCFA) - Parcella tecnico incaricato - 300,00 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 14/02/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL1A_INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - ALL1B_CERTIFICAZIONE VINCOLI SOPRINTENDENZA
- ✓ Altri allegati - ALL2_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL3_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL4_VISURE IPOTECARIE



- ✓ Altri allegati - ALL5_ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO CARELLA DEL 4-12-2003 REP 134802 RCC 19261
- ✓ Altri allegati - ALL6_ESITO NEGATIVO ACCESSO ATTI UCE
- ✓ Altri allegati - ALL7_DIA PROT. 55570-2004 FORNITA DA DEBITORE
- ✓ Altri allegati - ALL8_ESITO NEGATIVO ACCESSO ATTI UOT MUN I
- ✓ Altri allegati - ALL9_DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ALL10_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL11_DIFFORMITA'



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Vicolo de Cupis 9, piano S1
Magazzino sito in Roma, centro storico, Rione VI Parione, Vicolo de Cupis 9, piano S1. Dati catastali: Fg. 485, part. 327, sub. 4, Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 131 mq, Superficie catastale 180 mq, Rendita 1.096,02 €. Superficie utile 180,00 mq. Superficie calpestabile 134,70 mq. Costituito da un ampio disimpegno, n. 2 corridoi, n. 9 locali magazzino (di cui uno impropriamente attrezzato a cucina e n. 4 impropriamente attrezzati a wc e antiwc). Stato conservativo mediocre. Confina a sud con terrapieno sotto Vicolo de Cupis, a nord con terrapieno sotto il cortile del condominio di Santa Maria dell'Anima 49, a est con terrapieno sotto Via di Santa Maria dell'Anima e ovest con altre uu.ii. non identificabili dalla documentazione a disposizione. Titoli edilizi: Modello 1 n. 427/812 del 12/12/1939, Modello 5 n. 18191 del 13/01/1944 e Scheda di accertamento dell'UTE n. 1513376 del 20/01/1940, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01. Stato di occupazione: vuoto e nella disponibilità della parte debitrice.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 485, Part. 327, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade, da PRG del Comune di Roma, approvato con DCC 18/2008, in Città Storica - Tessuti di origine medievale - T1 (Sistemi e regole - scala 1:5000 - Tav. 2.05). E' sito nella parte di Città Storica interna alle Mura Aureliane, dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità. Pertanto è sottoposta alla disciplina dell'art. 24, comma 19, delle NTA del PRG del Comune di Roma. E' sito in un'area ad elevato potenziale archeologico, in prossimità dei resti dello Stadio di Domiziano. Pertanto, ai sensi dell'art. 16, comma 8, delle NTA del PRG del Comune di Roma, qualsiasi intervento previsto nel sottosuolo (compresi gli interi piani S1) dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma. Non è censito nella Carta per la Qualità del PRG. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto (Tav. A); - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134, comma 1, lett. c) Dlgs 42/2004) - Inseparamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (art. 44) (Tav. B); - 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) (Tav. C).

Prezzo base d'asta: € 128.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 986/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Vicolo de Cupis 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 485, Part. 327, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	180,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre: sui soffitti sono evidenti, in più punti, ammaloramenti di intonaco e tinta dovuti a infiltrazioni, umidità e muffe; sulla parte bassa delle pareti sono visibili tracce di umidità di risalita.		
Descrizione:	Magazzino sito in Roma, centro storico, Rione VI Parione, Vicolo de Cupis 9, piano S1. Dati catastali: Fg. 485, part. 327, sub. 4, Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 131 mq, Superficie catastale 180 mq, Rendita 1.096,02 €. Superficie utile 180,00 mq. Superficie calpestabile 134,70 mq. Costituito da un ampio disimpegno, n. 2 corridoi, n. 9 locali magazzino (di cui uno impropriamente attrezzato a cucina e n. 4 impropriamente attrezzati a wc e antiwc). Stato conservativo mediocre. Confina a sud con terrapieno sotto Vicolo de Cupis, a nord con terrapieno sotto il cortile del condominio di Santa Maria dell'Anima 49, a est con terrapieno sotto Via di Santa Maria dell'Anima e ovest con altre uu.ii. non identificabili dalla documentazione a disposizione. Titoli edilizi: Modello 1 n. 427/812 del 12/12/1939, Modello 5 n. 18191 del 13/01/1944 e Scheda di accertamento dell'UTE n. 1513376 del 20/01/1940, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01. Stato di occupazione: vuoto e nella disponibilità della parte debitrice.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è vuoto e nella disponibilità della parte debitrice.		

