

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 247/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali .....	9
Parti Comuni .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Stima / Formazione lotti .....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 247/2023 del R.G.E. ....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.000,00</b> .....	27

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

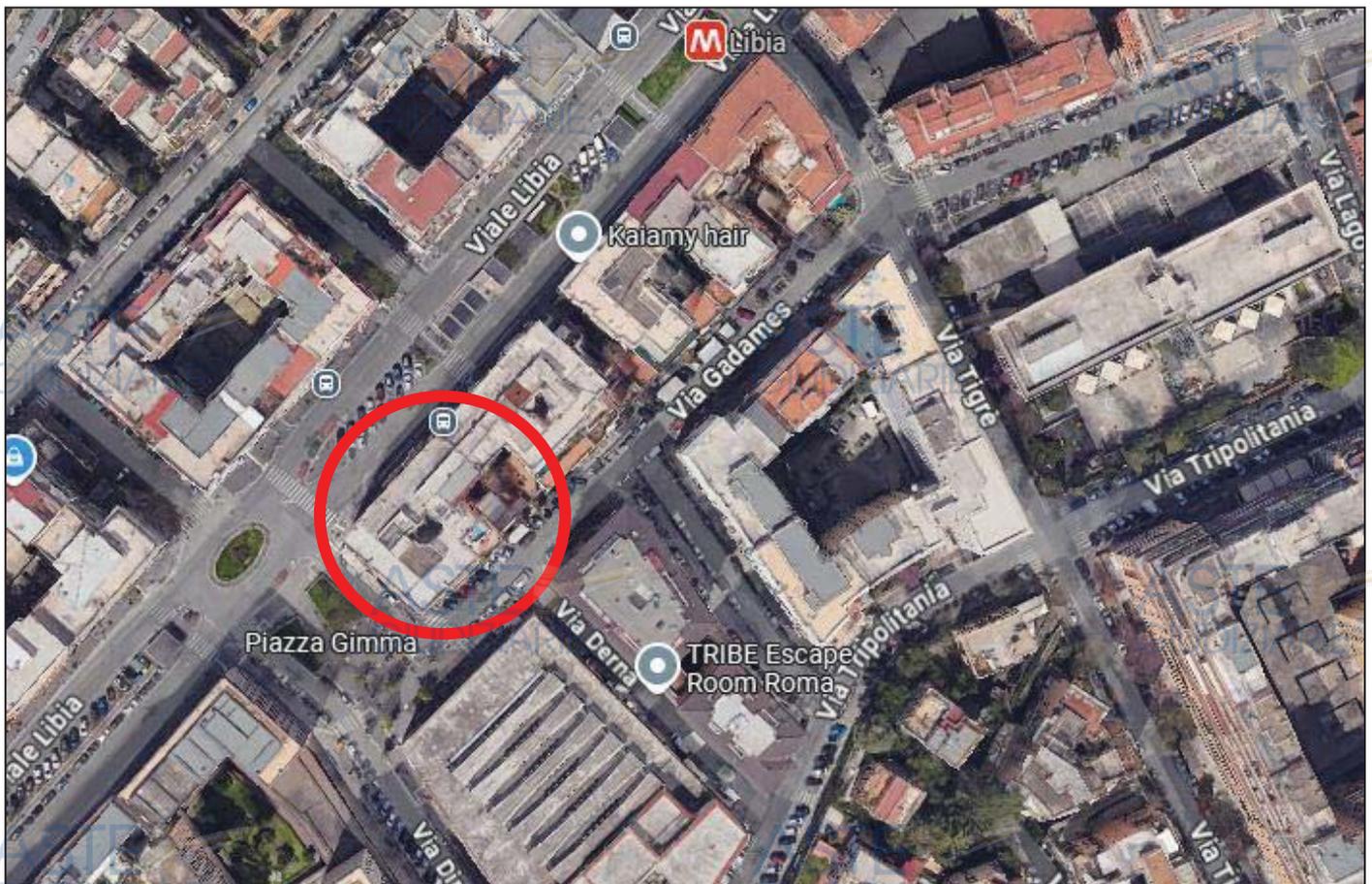
ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 18/04/2024, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gadames, 48, piano T - S1

L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale commerciale composto di negozio e sottonegozio, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicato nel Comune di Roma, in Via Gadames n°48, piano terra e interrato, nel quartiere Trieste (municipio II), quadrante nord-est della città.



Esternamente il fabbricato è composto di otto piani fuori terra rivestito in intonaco civile più il piano terra in bugnato e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.10.2024 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento unitamente al custode giudiziario notaio Igor Genghini (si allega verbale di accesso).

Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente così composto:

- **piano terra:** area dedicata alla vendita, bagno, scala di collegamento con il piano sottostante (sottonegozio);
- **piano seminterrato:** sottonegozio antibagno e bagno.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e uso.

I pavimenti sia al piano terra che al piano seminterrato sono in grés porcellanato in tutti gli ambienti, anche i rivestimenti dei bagni sono grés. Al piano terra le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate di bianco, mentre al piano S1 sono rivestite con piastrelle. Gli infissi dei bagni sono in pvc mentre l'accesso al civico 48 di Via Gadames, è garantito da un infisso con ai lati due vetrine profilate in materiale metallico

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

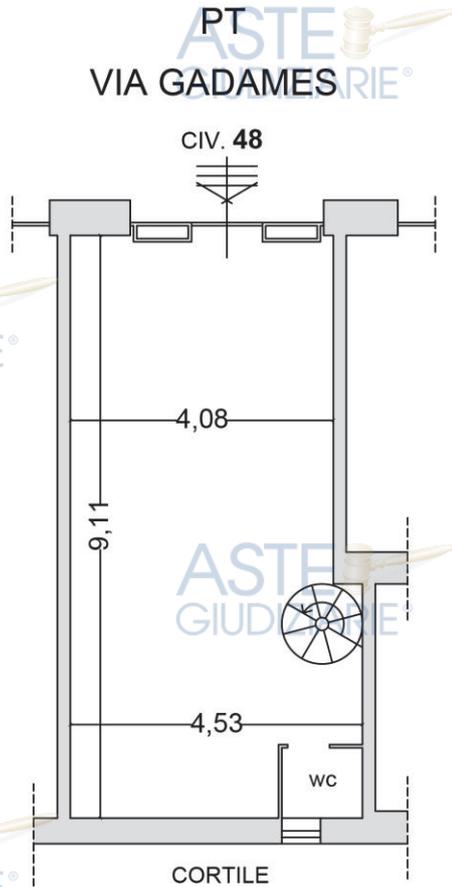
L'impianto elettrico necessita di revisione per la conformità alle direttive L 46/90 e DM 37/2008.



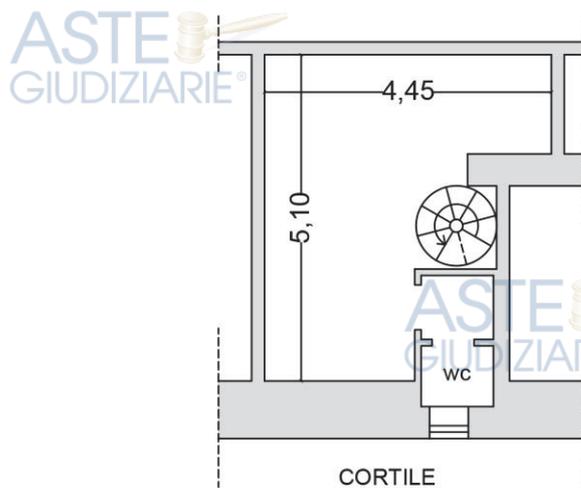


# PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Gadames, 48 - PT/S1  
NEGOZIO



S1  
sottonegozio



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gadames, 48, piano T - 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 al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### CONFINI

Il locale commerciale de quo confina al piano terra con il locale commerciale al civico 46 e al civico 50, distacchi su Via Gadames salvo altri e più precisi confini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	39,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	3,00 m	PT
Sotto negoziò	18,00 mq	23,00 mq	0,5	11,50 mq	2,65 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>56,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,50 mq</b>		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio II, nel quartiere "Trieste" e precisamente nella zona caratterizzata dai nomi delle strade riferibili alle guerre coloniali dell'Italia in Eritrea, Libia, Somalia, Abissinia, ed Etiopia conosciuta come "*quartiere africano*". Situata a nord est di Roma, nelle vicinanze di Villa Ada e di edifici storici e religiosi come le Catacombe di Priscilla, la basilica di Santa Agnese fuori le mura, il mausoleo di Santa Costanza e il moderno museo d'arte contemporanea MACRO.

Il quartiere è delimitato a nord dal corso del fiume Aniene (Viale Somalia), a est da Via Nomentana, a sud da Viale Regina Margherita, a ovest da Via Salaria, la zona è servita dalla Tangenziale Est.

Confina con i quartieri Parioli, Salario e Nomentano.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una buona densità abitativa e buona densità terziaria, avente:

- buon sistema viario via Salaria, Corso Trieste/Viale Eritrea/Viale Libia, Via Nomentana;
- buoni collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale (fermata Libia metropolitana linea B1);

buoni servizi commerciali e artigianali.

La zona offre molti servizi, la rete viaria, il buon collegamento dei mezzi pubblici, il buon collegamento con i principali servizi (banche, ufficio postale, scuole), ne fanno un insediamento di notevole interesse.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 568, Part. 220, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 39 mq Rendita € 2,66 Piano PT-S1
Dal 01/01/1992 al 13/07/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 568, Part. 220, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 39 Rendita € 2.560,03 Piano T-S1
Dal 13/07/2016 al 28/09/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 568, Part. 220, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 39 mq Rendita € 2.560,03 Piano T-S1
Dal 28/09/2017 al 03/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 568, Part. 220, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 39 mq Rendita € 2.560,03 Piano T-S1
Dal 03/04/2018 al 06/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 568, Part. 220, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 39 mq Rendita € 2.560,03 Piano T-S1
Dal 06/04/2018 al 06/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 565, Part. 215, Sub. 501, Zc. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 42 mq Superficie catastale 55 mq Rendita € 2.756,95 Piano T-S1
Dal 06/04/2019 al 29/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 565, Part. 215, Sub. 501, Zc. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 42 mq Superficie catastale 55 mq Rendita € 2.756,95 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	565	215	501	3	C1	7	42 mq	55 mq	2756,95 €	T-S1		

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0149245del 06/04/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Gadames

civ. 48

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 565  
Particella: 215  
Subalterno: 501

Compilata da:  
Clementuoci Alessandro

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Rieti

N. 685

Scheda n. 1

Scala 1:100

**NEGOZIO**

VIA GADAMES

civ.48

civ.50

CT p.lla 215  
NCEU p.lla 220 sub 8

h=3.05

CT p.lla 215  
NCEU p.lla 220 sub 10

WC

CORTILE

ASTE GIUDIZIARIE  
**PIANO TERRA**

ASTE GIUDIZIARIE

**PIANO S1**

sottonegozio

h=2.65

CT p.lla 215  
NCEU p.lla 220 sub 10

WC

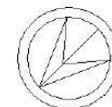
CORTILE

Ultima planimetria in atti

Data: 29/04/2024 - n. T293859 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

separato  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/04/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 565 - Particella 215 - Subalterno 501 >  
VIA GADAMES n. 48 Piano T-S1



Il locale commerciale staggito è ricompreso nel "", pertanto, come stabilito nell'art. 1 del regolamento di condominio che si allega, sono indicate le proprietà comuni e indivisibili dei condomini.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta buono. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:

### Piano Terra

Altezza interna: H 3,00 mt.

Str.verticali: mista in c.a.

Solai: latero-cemento.

Pareti esterne: intonaco civile, parapetti con rifiniture in pietra

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi: pvc e alluminio anodizzato

### Piano S1

Altezza interna: H 2,65 mt.

Str.verticali: mista in c.a.

Solai: latero-cemento.

Pareti interne: rivestite con mattonelle.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi: pvc.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato con *Contratto di Concessione in Godimento* in funzione di successiva alienazione di bene immobile (*Rent to Buy*) sottoscritto il **05.05.2017** e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Roma Ufficio Territoriale di Roma 2 Aurelio al n.3836 serie 3 il 12.06.2017 e n.8011 serie 3T del 12.06.2017. (si allega copia). Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il **30.06.2029**. Il diritto di godimento terminerà alla stipula del contratto definitivo.

Il pagamento semestrale è così erogato:

- 3.750,00€ a titolo di canone per il godimento del bene (7.500,00€ annui - 625,00 € mensili)
- 4.583,33 a titolo di acconto sul prezzo della futura eventuale compravendita.

**Ai sensi dell'articolo 1599, terzo comma, del codice civile e dell'articolo 2923, secondo comma, del codice civile, tale contratto di locazione, non essendo stato trascritto presso la competente Conservatoria, non è opponibile alla procedura se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.**

Si è proceduto al reperimento dei **valori di locazione** presso l'Agenzia delle Entrate e la Borsa Immobiliare di Roma.

Canone mensile medio **Quotazione OMI:**

Fascia zona: Semicentrale/SALARIO AFRICANO (Viale Libia)

Negozi stato conservativo normale - valori locazione minimi 17,5 €/mq/mese

Negozi stato conservativo normale - valori locazione massimi 22,5 €/mq/mese

(Agenzia delle entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2024).

Canone mensile **Quotazione Borsa immobiliare di Roma:**

Fascia zona: Q17 Trieste – Africano Coppedè (Municipio II)

Locali commerciali I fascia 20,00 €/mq/mese

(Borsino immobiliare di Roma – Il numero 2024).

Mediando tra i valori reperiti, si stabilisce il più probabile valore di riferimento:

$$(22,5 \text{ €/mq/mese} + 20,00 \text{ €/mq/mese}) / 2 = 42,50 \text{ €/mq/mese} / 2 = 21,25 \text{ €/mq/mese}$$

Si ritiene di approssimare per eccesso tale valore, in quanto la zona in cui ricade la porzione immobiliare è molto appetibile. Si considera quindi 22,00 €/mq/mese.

Per cui si avrà:

$$56,50 \text{ mq} \times 22,00 \text{ €/mq/mese} = \mathbf{1.243,00 \text{ €/mese}}$$

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2016	**** Omissis ****	<b>Atto per causa di morte Accettazione Espresa di Eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Luca Tucci			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1				
Dal 19/09/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale ROMA 4 - COLLATINO			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1				
Dal 03/05/2018	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale ROMA 1 - TRASTEVERE			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1				

Dal <b>08/04/2019</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale ROMA 4 - COLLATINO			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1				
Dal <b>08/04/2020</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale ROMA 1 - TRASTEVERE			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1				
Dal <b>20/10/2022</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale ROMA 1 - TRASTEVERE			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1				

A seguito di Ispezioni Ipotecarie sono stati reperiti i seguenti documenti:

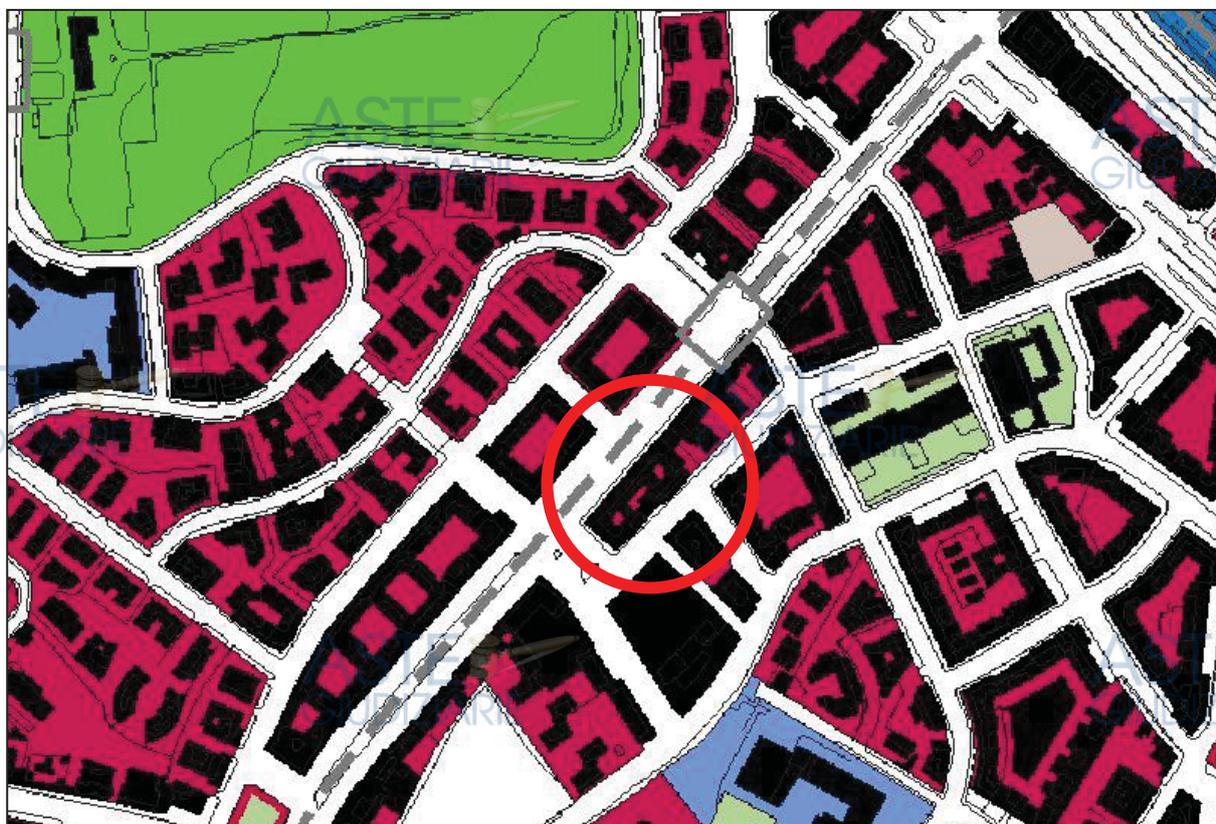
- ATTO DI COMPRAVENDITA a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre dell'esecutato)  
notaio Francesco Maria Ragnisco del 20.06.1980 rep.5801 Registro generale n. 47205  
TRASCRIZIONE del 03/07/1980 Registro particolare n. 35834 (si allega copia)
- ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Pubblico ufficiale Repertorio del  
TRASCRIZIONE del 22/06/2023 - Registro Particolare Registro Generale
- ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Pubblico ufficiale ROMA 1 - TRASTEVERE Repertorio del  
Rettifica a TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. del

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019  
Reg. gen. 52801 - Reg. part. 9586  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 02/04/2020  
Reg. gen. 35039 - Reg. part. 6074  
Importo: € 333.678,21  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
**Note:** Si precisa che tale ipoteca non viene riportato l'immobile oggetto della presente procedura, ma a margine della stessa si rileva Iscrizione in estensione n.3772 del 23.02.202
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 23/02/2021  
Reg. gen. 21853 - Reg. part. 3772  
Importo: € 333.678,21  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
**Note:** In estensione alla formalità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio della Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria) di Roma 1 il 20.04.2020 al reg.part.6074 ad integrazione dell'elenco beni mancanti.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 23/02/2023  
Reg. gen. 22451 - Reg. part. 3086  
Importo: € 1.105.391,69  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/03/2023  
Reg. gen. 35358 - Reg. part. 25008  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:  
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città storica: Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6.



Art.31. Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) per gli interventi di categoria RE2, la rifusione per funzioni terziarie e funzioni alberghiere e congressuali è realizzabile con accorpamenti orizzontali e/o verticali anche attraverso collegamenti interni autonomi; i vani accessori delle unità edilizie e immobiliari possono essere destinati ad abitazioni, studi professionali e atelier;
  - b) per gli interventi di categoria RE2 e AMP1, i volumi demoliti possono essere recuperati attraverso: una diversa sagoma dei nuovi edifici; la copertura anche parziale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a spazio per il passeggio, la sosta e il gioco; le soluzioni per la ridefinizione delle facciate cieche degli edifici, anche attraverso l'inserimento di logge, dovranno essere verificate all'interno di un progetto unitario esteso agli edifici e spazi aperti adiacenti, in grado di esplicitare la qualità degli interventi in relazione al contesto urbano.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole. La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali

localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, il Servizio di Pubblicità immobiliare ROMA 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è stato costruito dalla Società con progetto n.29651/52 del 09.07.1952 (**licenza edilizia n.1387/1952**) e successiva variante approvata dalla commissione tecnica edilizia il 21.11.1953.

**Il fascicolo reperito non contiene documenti grafici come da dichiarazione di irreperibilità del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Rom prot. QI/209142 del 25.10.2024 (si allega copia).**

**La società ha presentato domanda prot. 51165 del 19.12.1953 per la concessione dell'abitabilità, ma nel fascicolo progettuale non è stata rinvenuto il relativo certificato.**

Lo scrivente dopo ulteriori ricerche presso l'Ufficio Speciale Condoni Edilizi del Comune di Roma è emerso che, per l'immobile in oggetto, non esistono istanze.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il II municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (**accesso agli atti amministrativi del 30.04.2024 - rep. 5979 protocollato il 02.05.2024 CB/2024/57852 risposta prot. CB/2024/70949 del 29/05/2024**) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto.

In tale occasione il municipio confermò la ricezione di una **DIA (prot.CB/2002/8070 del 14.02.2002)** e al contempo l'irreperibilità della documentazione cartacea presso gli archivi per ragioni igienico/sanitarie (prot.CB/2023/76454 del 09.06.2023 e prot. CB/2023/107386 dell'08.09.2023).

Lo scrivente successivamente ha provveduto a richiedere un ulteriore accesso agli atti il 03.10.2024 **rep.12905 prot. CB/2024/120279**. Il 18.11.2024 prot.149924 la Direzione Tecnica del municipio II mi ha informato del reperimento dei documenti richiesti. Nello specifico si tratta della demolizione della pannellatura pubblicitaria del precedente affittuario e ripristino del bugnato.



*Handwritten scribbles and initials*



*2941 / E.*

COMUNE DI ROMA		
URBANISTICO		
N. 3892		
TITOLO	CLASSE	FASCICOLO

Spett. Comune di Roma

Ripartizione V°

ROMA

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nella qualifica \_\_\_\_\_

ca di Amministratore Unico della \_\_\_\_\_

con sede sociale in \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

avanza domanda affinché gli venga \_\_\_\_\_

concessa l'occupabilità dei negozi siti in viale \_\_\_\_\_

Libia e distinti con i numeri civici 92=94=96=100

102=104=106=108=110=112=114=116=118, 122=124=126=128;

su Piazza Gimma con i numeri: 1=2=3=4=5=6; su via \_\_\_\_\_

Ganu Gađu con i numeri: 52=50=48=46=44=42=40=38=

36=34=32=30=28=26=24=22.

Avendo avute il progetto approvato 3 Luglio 1952

con licenza n° 1387 pret n°29651/52 del 9/7/1952;

e successiva variante approvata in data 24/II/1953

della commissione tecnica edilizia.

Con osservanza \_\_\_\_\_

29 SET. 1954

COMUNE DI \_\_\_\_\_  
 005401 - 25 FEB. 1954  
 RIPART. VIGILANZA E SANITA'

*richiedo che velle rinunciare alle presenti domande*

1633 - 17750  
col. 1 FEB. 1954  
Firma \_\_\_\_\_

14/6

QUIETANZA N° 558538  
del 14-02-2002

COMUNE DI ROMA

MUNICIPIO II

Unita' Programmatoria Tecnica

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Via Tiburtina, 423

La sottoscritte

COMUNE DI ROMA  
MUNICIPIO II  
14 FEB. 2002  
Prot. CB 8070

a Roma in Via Gadames n° 48, con destinazione d'uso locale commerciale.

## DENUNCIANO

ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 662 del 23/12/96, l'**INIZIO DEI LAVORI**, descritti nell'allegata relazione  
asseverata, a firma del Geom. [redacted] nato a [redacted][redacted] iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di  
Roma al n. [redacted] che firma contestualmente la presente per accettazione della Direzione Lavori.Il sottoscritto dichiara sotto la propria responsabilità, che le opere da eseguirsi sono quelle descritte  
nella relazione stessa e che l'immobile non è vincolato ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089, Legge  
29.06.1939 n. 1497; Legge 08.08.1985 n. 431 e Legge 06.12.1991 n. 394.

Alla presente si allega:

- elaborati grafici (ante e post operam);
- relazione asseverata del tecnico progettista incaricato;

Roma, li 13 febbraio 2002

Il Tecnico

In fede

[redacted]

[redacted]

## RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA

Il sottoscritto Geometra \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Roma  
al n. \_\_\_\_\_, per incarico professionale ricevuto dalla

\_\_\_\_\_ qualità di affittuari del locale sito a Roma in Via Gadames n° 48, con destinazione d'uso locale commerciale.

## DICHIARA

che si intendono eseguire le seguenti opere:

- Demolizione dell'attuale pannellatura presente all'esterno del locale e ripristino della facciata;  
MEDIANTE RIMOZIONE DEI CASSONETTI DELLE VETANUS E DELL'INSEGNA  
RIPRISTINO DEL BIANCO ED ASSEVERA E SOSTITUZIONE DEI TAVOLINI  
NEGLI INBOITI PATISCENTI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 359 e 481 C.P.
- sotto la sua personale responsabilità, civile e penale, che le sottoelencate opere da eseguire nell'unità

immobiliare predetta:

- non sono in contrasto con gli strumenti Urbanistici vigenti ed adottati e con il Regolamento Edilizio;
- non comportano modifiche alla sagoma dell'edificio stesso;
- non modificano la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari;
- non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- rispettano le norme di sicurezza vigenti;
- rispettano le norme igienico-sanitarie vigenti.

Roma, li 13 febbraio 2002

IL TECNICO







## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di colloqui intercorsi con l'amministrazione del "" sono stati rilevati debiti condominiali pari a € 1.3778,76 a cui si sommano € 756,34 a carico dell'inquilino (si allega copia dell'estratto conto).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gadames, 48, piano T - S1

Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente così composto:

- piano terra: area dedicata alla vendita, bagno, scala di collegamento con il piano sottostante (sottonegozio);
- piano seminterrato: sottonegozio antibagno e bagno.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 565, Part. 215, Sub. 501, Zc. 3, Categoria C1**

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

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città storica: Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

**Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Q17 Trieste - Africano Coppedè (Municipio: II):

Locali commerciali I fascia: **3.800,00 €/mq**

(Borsino Immobiliare di Roma - Q17 Quartieri Urbani e Suburbi Zona nord - II numero 2024).

– **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, codice zona C21 microzona 42 - Semicentrale/SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA):  
 Negozi stato conservativo normale: **3.400,00 €/mq**  
 (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2024).

– **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 205.000,00 / 65,00 mq = 3.153,84 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 139.000,00 / 45,00 mq = 3.088,88 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 175.000,00 / 50,00 mq = 3.500,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3 = 3.153,84 €/mq + 3.088,88 €/mq + 3.500,00 €/mq = 9.742,72 €/mq: 3 = 3.247,57 €/mq arrotondato a **3.250,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

3.800,00 €/mq + 3.400,00 €/mq + 3.250,00 €/mq) / 3 = 10.450,00 €/mq / 3 = 3.483,33 €/mq  
 arrotondato a **3.500,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

56,50 mq x 3.500,00 €/mq = € 197.750,00

arrotondato a **€ 198.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Gadames, 48, piano T - S1	56,50 mq	3.500,00 €/mq	€ 197.750,00	100,00%	€ 198.000,00
				Valore di stima:	€ 198.000,00

Considerato che l'immobile risulta locato con contratto opponibile nel novennio dall'inizio della locazione, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso diverso dall'abitazione (coefficiente 0.85).

" Marina Tamborrino - Come si stima il valore degli immobili - Il sole 24 Ore Monografie "

€ 198.000,00 x 0.85 = € 168.300,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 5%.

€ 168.300,00 - 5% = € 159.885,00 arrotondato a 160.000,00

**Valore finale di stima: € 160.000,00**

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 26/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Infante Pietro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Documenti condominio
- ✓ Fascicolo progettuale e irreperibilità
- ✓ Planimetria stato dei luoghi
- ✓ Rilievo fotografico
- ✓ Quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate
- ✓ Accesso agli atti Municipio 2
- ✓ DIA prot. CB/2002/8070
- ✓ Contratto Rent to buy
- ✓ Quotazioni Borsa immobiliare Roma
- ✓ Immobili paragonabili
- ✓ Perizia versione privacy
- ✓ Scheda riassuntiva

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gadames, 48, piano T - S1

L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale commerciale composto di negozio e sottonegozio, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicato nel Comune di Roma, in Via Gadames n°48, piano terra e interrato, nel quartiere Trieste (municipio II), quadrante nord-est della città.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.10.2024 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento unitamente al custode giudiziario notaio Igor Genghini.

Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente così composto:

- piano terra: area dedicata alla vendita, bagno, scala di collegamento con il piano sottostante (sottonegozio);
- piano seminterrato: sottonegozio antibagno e bagno. Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e uso.

I pavimenti sia al piano terra che al piano seminterrato sono in grés porcellanato in tutti gli ambienti, anche i rivestimenti dei bagni sono grés. Al piano terra le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate di bianco, mentre al piano S1 sono rivestite con piastrelle. Gli infissi dei bagni sono in pvc mentre l'accesso al civico 48 di Via Gadames, è garantito da un infisso con ai lati due vetrine profilate in materiale metallico.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici. L'impianto elettrico necessita di revisione per la conformità alle direttive L 46/90 e DM 37/2008.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 565, Part. 215, Sub. 501, Zc. 3, Categoria C1**  
**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città storica: Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6.

**Prezzo base d'asta: € 160.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 247/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.000,00**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Gadames, 48, piano T - S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 565, Part. 215, Sub. 501, Zc. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	56,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale commerciale composto di negozio e sottonegozio, di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Gadames n°48, piano terra e interrato, nel quartiere Trieste (municipio II), quadrante nord-est della città.</p> <p>Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.10.2024 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento unitamente al custode giudiziario notaio Igor Genghini.</p> <p>Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente così composto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piano terra: area dedicata alla vendita, bagno, scala di collegamento con il piano sottostante (sottonegozio);</li> <li>- piano seminterrato: sottonegozio antibagno e bagno.</li> </ul> <p>Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e uso.</p> <p>I pavimenti sia al piano terra che al piano seminterrato sono in grés porcellanato in tutti gli ambienti, anche i rivestimenti dei bagni sono grés. Al piano terra le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate di bianco, mentre al piano S1 sono rivestite con piastrelle. Gli infissi dei bagni sono in pvc mentre l'accesso al civico 48 di Via Gadames, è garantito da un infisso con ai lati due vetrine profilate in materiale metallico.</p> <p>Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici. L'impianto elettrico necessita di revisione per la conformità alle direttive L. 46/90 e DM 37/2008.</p>		