TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 692/2023 del R.G.E.

promossa da

(***)

contro

(***)



INCARICO

All'udienza del 30/04/2024, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Santo Bartoli 106 (catastalmente104) loc. Torraccio di Torrenova, piano terra

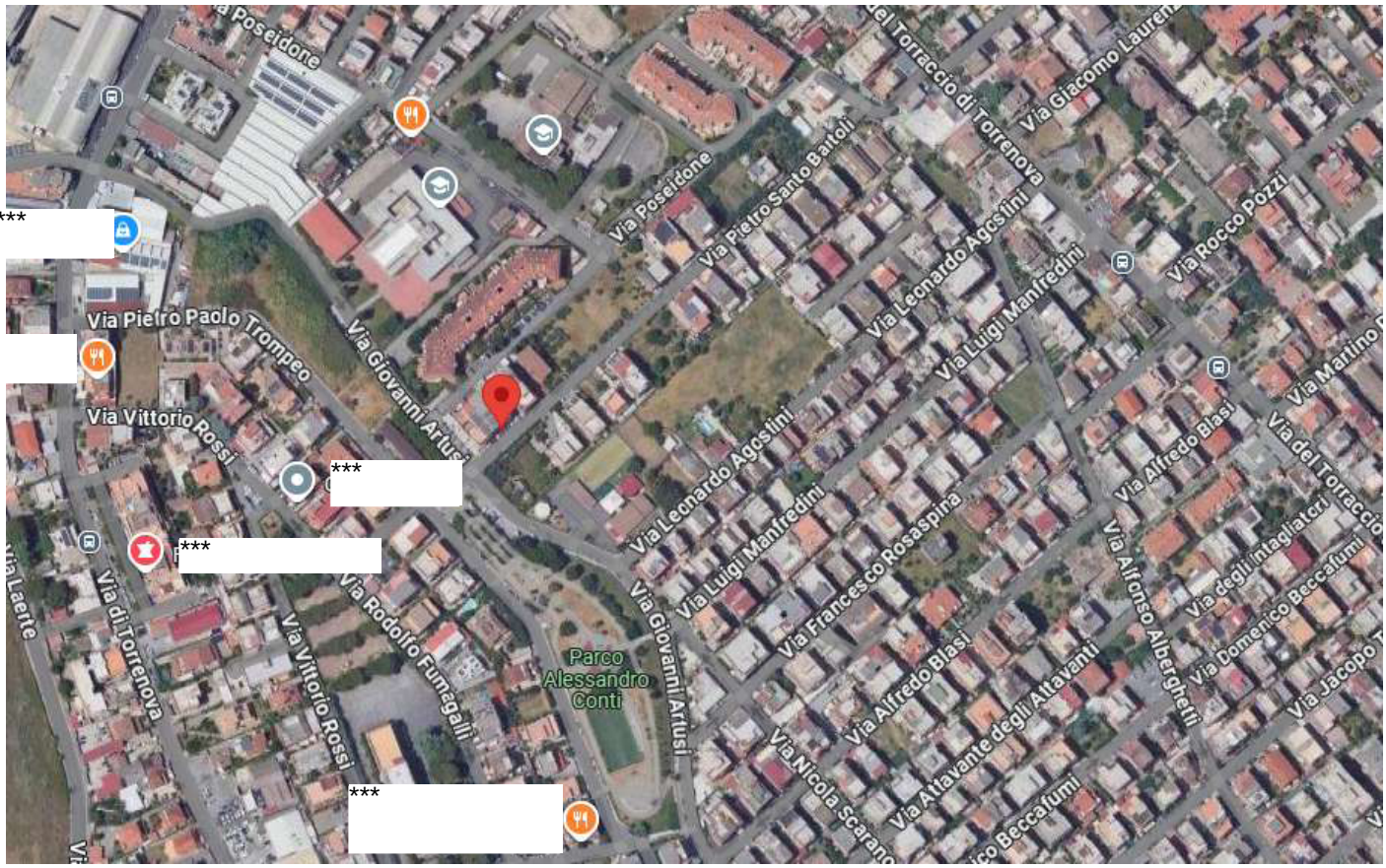
DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento immobiliare è un locale commerciale sito in Roma, Via Pietro Santo Bartoli 106 (catastalmente indicato come 104) posto al piano terra: con accesso su strada attraverso due vetrine, di cui una parzialmente murata, protette da serranda metallica, l'immobile insiste in un fabbricato ad uso residenziale con locali commerciali posti al piano terra.
Con facciata in cortina e zoccolatura in pietra il fabbricato, composto da quattro piani fuori terra presenta facciata molto semplice intercalata da balconi con parapetto in ferro.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/03/2025.

Custode delle chiavi: Custode immobiliare nominato, Dott. Giovanni Caravetta.
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.



Ortofoto

Il cespite insiste in località Torrenova, area periferica posta ad est della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare tra via di Tor Bella Monaca, la Via Casilina ed il Grande Raccordo Anulare.
Caratterizzata per lo più da edilizia spontanea, presenta scarsa urbanizzazione, strade strette e prive di marciapiedi ed assenza di aree verdi ma con attività e servizi di ogni genere diffusi su tutto il territorio: i collegamenti su ferro sono garantiti dalla fermata Torrenova della Metro C.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Santo Bartoli 106 (catastalmente 104) loc. Torraccio, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: è presente in atti certificazione notarile depositata dal procedente, redatta dal Notaio Dott.Alessandro Di Zillo : dalla scrivente è stato inoltre acquisito l'atto di provenienza, atto di compravendita a rogito Notaio Dott.Mario Scattone del 07.10.2002 Rep.31272 Racc.7193 trascritto a Roma 1 il 09/10/2002 al n.70102 del registro particolare E' stata inoltre acquisita visura ipotecaria aggiornata sia sull'esecutato sia sul comproprietario.

TITOLARITÀ

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

- (***) (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (***) (Proprietà 1/2)

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

- (***) (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il locale commerciale oggetto di pignoramento immobiliare sito in Roma, Via Pietro Santo Bartoli 106 (catastalmente 104) posto al piano terra è composto da un locale di forma regolare, diviso in più ambienti da tramezzature e interpareti in PVC con sopraluce, con servizio igienico e antibagno, meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 1020 part.lla 2758 sub.1 e confina con, distacco su Via Pietro Santo Bartoli, distacco su cortile condominiale, distacco su vano scala condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
commerciale	87,50 mq	92,50 mq	1	92,50 mq	3,65 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**92,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**92,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale commerciale sito in Via Pietro Santo Bartoli 106 (catastalmente 104), posto al piano terra presenta su strada due serrande scorrevoli di protezione degli accessi: l'ingresso tuttavia avviene unicamente dal civ. 106 in quanto l'altro risulta chiuso con una porzione di muratura ed una finestra.
All'interno, dall'accesso effettuato, lo stato dei luoghi è risultato difforme rispetto alla planimetria catastale depositata e dalla documentazione presente nel fascicolo di condono, per diversa distribuzione interna degli spazi.
Davanti all'accesso posto al civ. 106 risulta realizzata una bussola d'ingresso parte con infisso in PVC di colore bianco, parte in muratura con sopraluce: inoltre, a sinistra risulta realizzato un locale di forma rettangolare ed una spalletta accanto al vano tecnico condominiale, così come meglio rappresentato nell'elaborato grafico di seguito allegato.
Lo stato degli ambienti è risultato in abbandono ed abbastanza fatiscente con distacchi di intonaco diffusi.
L'impianto elettrico risulta esterno con canalina mentre le pavimentazioni sono in spezzoni di marmo.
E' presente un w.c. con antibagno provvisto di finestra.



ingresso





Ambienti interni

















Servizio igienico



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **18/10/1989**	(***)	Catasto **Fabbricati** Fg. 1020, Part. 2758, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 79,00 Superficie catastale 87,00 mq Rendita € 1.207,68 Piano terra
Dal **18/10/1989** al **07/10/2002**	(***)	Catasto **Fabbricati** Fg. 1020, Part. 2758, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 79,00 Superficie catastale 87,00 mq Rendita € 1.207,68 Piano terra
Dal **07/10/2002** al **17/03/2025**	(***)	Catasto **Fabbricati** Fg. 1020, Part. 2758, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 79,00 Superficie catastale 87,00 mq Rendita € 1.207,68 Piano terra

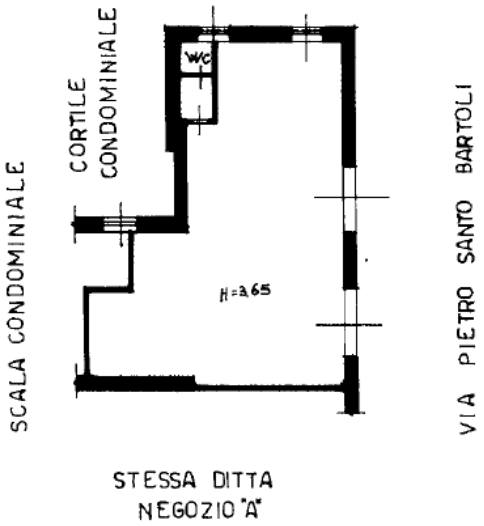
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	2758	1	6	C1	5	79,00	87,00 mq	1207,68 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente a seguito di una diversa distribuzione interna degli spazi realizzata parte in con tramezzature in laterizio, parte con interpareti in PVC, senza istruire pratiche edilizie presso il Municipio di competenza.

PIANO TERRA NEGOZIO



STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato alla presenza del Custode giudiziario Dott. Caravetta, ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici, si rilevava che l'immobile non è in buono stato di conservazione a seguito dello stato di abbandono in cui versa da tempo: sono presenti diversi distacchi di intonaco mentre le serrande di protezione sono ammalorate e presentano scorrimento difficoltoso.

PARTI COMUNI

Per il bene oggetto di pignoramento immobiliare non sussistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene oggetto di pignoramento non sussistono servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile; mt.3,65
Str. verticali: in cemento armato e tamponature in laterizio
Solai: in latero cemento
Copertura: piana
Manto di copertura: lastrico solare
Pareti esterne: in cortina
Pareti interne: intonacate e verniciate/ parte con interparete in PVC
Pavimentazione interna: in scheggioni di marmo

Infissi esterni: in PVC con serrande di protezione
Infissi interni: porte in PVC e vetro
Impianto elettrico: presente 220 volt canalizzato esternamente
Impianto idrico: presente
Impianto termico: assente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Per l'immobile, dopo numerosi sopralluoghi e comunicazioni al debitore esecutato ed al comproprietario, è stato effettuato un accesso forzoso alla presenza del Custode nominato, Dott. Giovanni Caravetta, e delle forze dell'ordine in data 17/03/2025: non risultano contratti di locazione ed all'interno non è stato trovata occupazione di alcun genere, pertanto l'immobile può ritenersi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 07/10/2002 al 02/10/2024</td><td rowspan="8">(***)</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Dott. Mario Scattone</td><td>07/10/2002</td><td>31272</td><td>7193</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>09/10/2002</td><td>105821</td><td>70102</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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.

La porzione immobiliare oggetto della procedura risulta pignorata per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in danno della parte esecutata, che l'ha acquistata da (***)con atto di compravendita del 7.10.2002 a rogito Notaio Scattone, Rep. N. 31272/7193, trascritto in data 09/10/2002 form. N. 70102. Al dante causa il compendio pignorato è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito notaio Sbardella del 18.10.1989, rep. 8287/2891, trascritto a Roma il 27.10.1989 al n. 55395 di formalità da (***).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 19/05/2008
  Reg. gen. 63967 - Reg. part. 12544
  Quota: intero
  Importo: € 70.886,88
  A favore di (***)
  Contro (***)
  Capitale: € 46.918,19
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 12/03/2008
  N° repertorio: 83213
- **Ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 19/05/2008
  Reg. gen. 63969 - Reg. part. 12545
  Quota: intero
  Importo: € 14.797,29
  A favore di (***)
  Contro (***)
  Capitale: € 6.236,52
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 12/03/2008
  N° repertorio: 83216
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 19/05/2008
  Reg. gen. 63969 - Reg. part. 12546
  Quota: intero
  Importo: € 19.298,33
  A favore di (***)
  Contro (***)
  Capitale: € 7.500,00
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 12/03/2008
  N° repertorio: 83221

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma 1 il 02/12/2010
  Reg. gen. 144542 - Reg. part. 85793
  Quota: 1/1
  A favore di (***)
  Contro (***)

  Note: Si precisa che dalle verifiche effettuate è risultato che la procedura esecutiva immobiliare RGE *** a favore di MPS Gestione Crediti Banca Spa contro (***) è stata dichiarata estinta in

data 3-4-3-2015, con contestuale ordine al conservatore di cancellazione della formalità prima descritte.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a Roma 1 il 11/07/2023
  Reg. gen. 87485 - Reg. part. 64295
  A favore di (***)
  Contro (***)

NORMATIVA URBANISTICA



Stralcio catastale



Stralcio di PRG

Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dip.del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:
•Ricade in area destinata a Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita ex Zone O del PRG previgente del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08

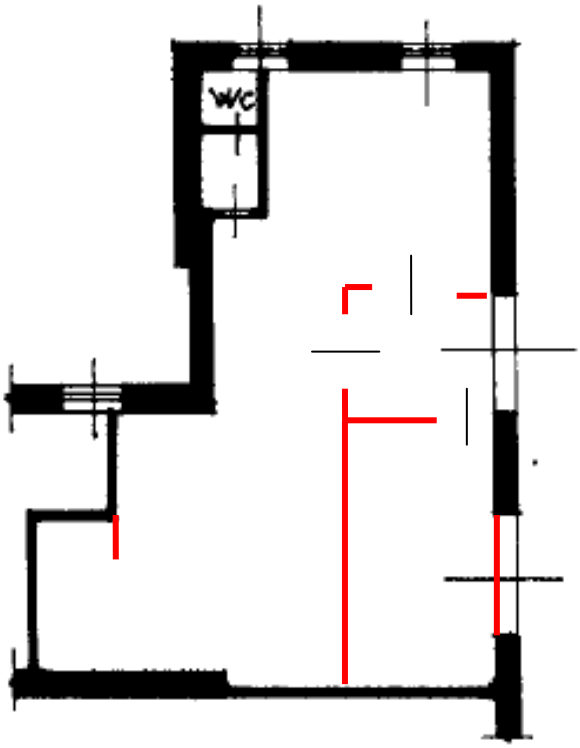
•Nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni
•La rete ecologica non indica prescrizioni
•Riguardo il PTPR, ricade:
Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio
-Paesaggio degli insediamenti urbani
-Aree urbanizzate del P.T.P.R.
-Tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non presenta il certificato di Agibilità.

L'immobile in oggetto è stato edificato in assenza di regolare licenza o concessione edilizia ma per lo stesso è stata rilasciata dal Comune di Roma Ufficio Speciale Condono Edilizio la concessione in sanatoria n.75653 del 5

dicembre 1997 a seguito di domanda di sanatoria registrata alla Ripartizione Xv del Comune di Roma in data 7 ottobre 1986 prot.n.86/000207278/007 per complessivi mq.79,46 con destinazione locale commerciale.
Successivamente per la porzione immobiliare in oggetto non sono state presentate pratiche edilizie presso il Municipio di competenza. Non risulta rilasciato certificato di agibilità.
Dall'accesso effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti, tuttavia, lo stato dei luoghi è risultato difforme per diversa distribuzione interna degli spazi, rispetto alle planimetrie catastali e di condono edilizio: risultano ricavati infatti diversi ambienti, parte con infissi in PVC parte con tramezzature in laterizio.
Per tali difformità sarà necessario l'eventuale aggiudicatario dovrà presentare una CILA in Sanatoria presso il Municipio di competenza al fine di sanare gli abusi riscontrati: i costi sono quantificabili in € 1.000,00 di oblazione, € 291,24 per i diritti d segreteria, € 70,00 per la reversale catastale ed € 1.200,00 per l'onorario di un tecnico che dovrà istruire la procedura edilizia, cautelativamente arrotondati ad € 3.000,00 complessivi da detrarre dalla stima finale.



Stato di fatto

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,00

Dalla documentazione trasmessa dall'amministratore del Condominio, ed in particolare dall'estratto conto inviato, la posizione debitoria per l'intero immobile ammonta ad € 22.124,50.
Resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario le ultime due annualità per un importo complessivo di € 840,00 che saranno detratte dalla stima finale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto di pignoramento è un locale commerciale privo di pertinenze, che per dimensioni, caratteristiche e peculiarità non può essere diviso, si costituisce pertanto un unico lotto così composto:

Locale commerciale sito in Roma, Via Pietro Santo Bartoli 106 (catastalmente 104) posto al piano terra composto da un locale di forma regolare , composto da diversi ambienti, con servizio igienico e antibagno, meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 1020 part.lla 2758 sub.1 e confinante con, distacco su Via Pietro Santo Bartoli, distacco su cortile condominiale, distacco su vano scala condominiale, salvo altri.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Santo Bartoli 104 loc. Torraccio, piano terra
  Oggetto di pignoramento immobiliare è un locale commerciale sito in Roma, Via Pietro Santo Bartoli 106 (catastalmente indicato come 104)posto al piano terra: con accesso su strada attraverso due vetrine, di cui una parzialmente murata, protette da serranda metallica, l'immobile insiste in un fabbricato ad uso residenziale con locali commerciali posti al piano terra. Con facciata in cortina e zoccolatura in pietra il fabbricato, composto da quattro piani fuori terra presenta facciata molto semplice intercalata da balconi con parapetto in ferro.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 2758, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

  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.
  Fonti:
  Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2024
  Agenzia del Territorio secondo semestre 2024
  Borsino immobiliare
  Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa
  Bibliografia:
  "Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
  "Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile "Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de'Rossi Ed. Etas Libri
  1°Valore di riferimento
  Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2024, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Z13 Torre Angela (Municipio: VI - ex Municipio VIII), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 1.800,00 per i locali commerciali
  2°Valore di riferimento
  L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2024, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita E15 Suburbana/TORRE%20ANGELA(VIA DETORRACCIO DI TORRENOVA) importi che si attestano: •€/mq. 1.100,00–1.600,00 per i locali commerciali.
  3°Valore di riferimento
  Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione commerciale ubicati nella zona Torre Angela Via Del Torraccio Di Torrenova importi compresi tra €/mq.950,00 – 1.500,00 per i locali commerciali

4°Valore di riferimento
Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 1.000,00 -1.800,00 per i locali commerciali.
In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile, si considera il valore di stima intermedio pari ad €/mq. 1.200,00 per il locale commerciale tenendo conto delle rifiniture e rapportando i valori al mercato immobiliare della zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Pietro Santo Bartoli 104 loc. Torraccio, piano terra	92,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 111.000,00	100,00%	€ 111.000,00
				Valore di stima:	€ 111.000,00

Valore di stima: € 111.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	840,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 85.000,00**

Al valore di stima desunto pari ad € 111.000,00 andranno detratti gli oneri di regolarizzazione edilizia pari ad € 3.000,00, le spese condominiali insolute delle due ultime annualità pari ad € 840,00 nonché i rischi assunti per la mancanza di garanzie di eventuali vizi occulti pari a -10%, ed infine - 10% per lo stato d'uso rilevato per un totale di € 84.960,00 arrotondato ad € 85.000,00

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 17/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra

Allegati:

Allegato 1- Atto di provenienza

Allegato 2-VISURA CATASTALE

Allegato 3-Planimetria catastale COMUNE ROMA FGL 1020 PART 2758 SUB 1

Allegato 4-ESTRATTO DI MAPPA

Allegato 5-VISURA IPOTECARIA COMPROPRIETARIO

Allegato 6-VISURA IPOTECARIA ESECUTATO

Allegato 7-Concessione edilizia

Allegato 8-Domanda di condono L. 47.85 mod. R

Allegato 9-Certificato catastale

Allegato 10-Perizia giurata

Allegato11-Documentazione fotografica

Allegato12-Copie versamenti

Allegato13-Relazione descrittiva

Allegato 14-Idoneita statica

Allegato 15- Elaborato fotografico

Allegato 16- Situazione debitoria immobile

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 692/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pietro Santo Bartoli 104 loc. Torraccio, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 2758, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1	**Superficie**	92,50 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato alla presenza del Custode giudiziario Dott. Caravetta, ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici, si rilevava che l'immobile non è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento immobiliare è un locale commerciale sito in Roma, Via Pietro Santo Bartoli 106 (catastalmente indicato come 104)posto al piano terra: con accesso su strada attraverso due vetrine protette da serranda metallica, l'immobile insiste in un fabbricato ad uso residenziale con locali commerciali posti al piano terra. Con facciata in cortina e zoccolatura in pietra il fabbricato, composto da quattro piani fuori terra presenta facciata molto semplice intercalata da balconi con parapetto in ferro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		