

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 441/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10

## INCARICO

---

In data 25/03/2022, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, con studio in Roma, email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC l.scalvedi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma - via Danilo Stiepovich 134, interno A, piano T

## DESCRIZIONE

---

Locale commerciale in Roma, Lido di Ostia ponente, condominio di via Danilo Stiepovich, piano terra, civici 134,136,138,140, identificato al NCEU al foglio 1079, part 600, sub 2, cat. C/1, consistenza 78 mq, piano T. Il locale è composto da: tre vani tramezzati con muri in cartongesso, antibagno, bagno.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/10/2022.

Via Danilo Stiepovich si trova nel quartiere XXXIII Lido di Ostia Ponente, sezione occidentale della frazione di Lido di Ostia, Municipio X di Roma Capitale.

Il quartiere confina: a nord-ovest con il comune di Fiumicino (ex Z. XXXVI Isola Sacra); a nord-est con la zona Z. XXXV Ostia Antica; a est con la zona Z. XXXIV Casal Palocco e il quartiere Q. XXXIV Lido di Ostia Levante. A sud-ovest con il Mar Tirreno.

Il Lido di Ostia è dotato dei principali servizi pubblici e privati.

L'immobile presenta passo carrabile aut. n. 3791 del 25.6.2012

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma - via Danilo Stiepovich 134, interno A, piano T

## 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

---

Il locale commerciale confina con:

via Danilo Stieповich, area condominiale, altro negozio afferente alla palazzina G5.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	73,90 mq	83,80 mq	1,00	83,80 mq	3,47 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,80 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1980 al 26/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1079, Part. 600, Sub. 2, Zc. 7 Categoria C1 Cl.5, Cons. mq 78 Rendita € 1.309,22 Piano T
Dal 26/06/2002 al 13/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11079, Part. 600, Sub. 2, Zc. 7 Categoria C1 Cl.5, Cons. mq 78 Rendita € 1.309,22 Piano T
Dal 13/07/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1079, Part. 600, Sub. 2, Zc. 7 Categoria C1 Cl.5, Cons. mq 78 Rendita € 1.309,22 Piano T
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1079, Part. 600, Sub. 2, Zc. 7 Categoria C1 Cl.5, Cons. 7 Superficie catastale 84 mq Rendita € 1.309,22 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1079	600	2		C1	5	78	84 mq	1309,22 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi è corrispondenza fra l'identificativo catastale e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per diversa posizione dei vani finestrati e differente distribuzione interna.

L'aggiornamento della planimetria ha un costo orientativo di circa euro 500,00.

### **PRECISAZIONI**

---

Il 11.5.2022 il custode giudiziario ha eseguito la visura camerale della società esecutata.

Durante l'accesso forzoso gli ausiliari hanno rinvenuto nell'immobile beni di varia natura che sono stati inventariati, quindi asportati dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 29.10.2022 (cfr. relazioni del custode in atti).

### **PATTI**

---

Eventuali elementi particolari da riferire ai fini del trasferimento, sono sancite negli atti di provenienza.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto. Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è mediocre. In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive". Durante l'accesso è stata rinvenuta un'infiltrazione in atto proveniente dall'immobile soprastante (all 2, foto 21,22). La causa del pregiudizio è stata eliminata. Sulla questione si legga la relazione del custode giudiziario del 23.11.2022.

### **PARTI COMUNI**

---

Le parti comuni sono indicate nel regolamento di condominio fatto pervenire allo scrivente dall'amministratore p.t. del condominio di via (all. 04).

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO

Fondazioni: plinti in c.a. travi e cordoli in c.a.

Strutture verticali: in cls armato

Solai: laterocementizi.

Copertura: a tetto

Pareti esterne: foratoni a una testa all'esterno, foratini a coltello all'interno, rivestimento in intonaco civile tintecciato, rivestimento in listelli di cotto disposti a cortina esclusa la struttura e le vellee.

### LOCALE COMMERCIALE OGGETTO DI STIMA

Esposizione: doppio, monaffaccio

Altezza interna utile: m 3,47 (3,03 al controsoffitto).

Condizioni generali: mediocri.

Tramezzature: partizione uffici in cartongesso, bagno in muratura.

Pareti: tintecciate. Condizioni: mediocri. Rivestimenti bagno: mattonelle ceramica bianche h cm 200 circa.

Condizioni: normali.

Soffitti: controsoffitto a quadratoni colore bianco, condizioni normali.

Pavimentazione interna: mattonelle zoccolino tipo gres colore nero.

Infissi esterni: imbotti vani n lastre di travertino. Porte finestre e vetrine su strada in alluminio colore nero, vetri trasparenti e traslucidi. Condizioni: discrete. Saracinesche avvolgibili in lamiera sollevabili con motore elettrico, condizioni: mediocri. Finestra bagno ad anta in alluminio bianco.

Infissi interni: vani ufficio con porte a battente tipo legno, mostre stondate, conservazione normale. Bagno con porte tipo legno smaltato colore nero, senza anta a battente nell'antibagno. Condizione: mediocre.

Impianto elettrico: in canalina esterna a 220 V, senza certificazione.

Impianto idrico: sottotraccia, senza certificazione. Sanitari in vetrochina. Cassetta di scarico a parete in alto in tipo pvc

Impianto termico: climatizzatori con u.e. su fronte strada. Condizione: mediocre.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

A seguito di accesso forzoso e di successiva asportazione di beni ivi rinvenuti, l'immobile è libero da cose e da persone e nella disposizione del custode giudiziario.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1980 al 26/06/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Fernando Mammuccari di Roma	18/07/1980	80781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma I	24/07/1980	53569	40606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/06/2002 al 13/07/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Di Fazio Cesidio di Roma	26/06/2002	12291	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/06/2002	72011	47507
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/07/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Floridi Giovanni di Roma	13/07/2006	16309	11019
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	26/07/2006	10008	59636
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

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

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma I il 16/12/2009  
Reg. gen. 166148 - Reg. part. 46959

Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Notaio Ranieri Varzio di Roma  
Data: 15/12/2009  
N° repertorio: 60837  
N° raccolta: 10358

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Roma I il 29/04/2011  
Reg. gen. 47051 - Reg. part. 9444  
Quota: 1/1  
Importo: € 57.194,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 28.597,43
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo esattoriale  
Iscritto a Roma I il 27/08/2019  
Reg. gen. 105011 - Reg. part. 19242  
Quota: 1/1  
Importo: € 388.280,20  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 194.140,10

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma I il 20/05/2021  
Reg. gen. 65473 - Reg. part. 45400  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade in:

**1) Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale**, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008. Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:10000, Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa T1. Norme tecniche di attuazione: art.44, Art.45, Art.46.



Nel Prg precedente l'immobile ricade in zona D.

**2) Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Tav.A. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav.B. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: beni singoli: naturali, geologici, ecc. Vincoli ricognitivi di legge: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno.

Tav.C. Beni del patrimonio naturale: Schema del piano Regionale dei Parchi. Areali Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano.

Tav.D. Aree urbanizzate. Osservazioni preliminari proposte dai Comuni: sigla identificativa dell'osservazione per ambito comunale.

## 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 risulta agibile.

Lo scrivente ha fatto accesso agli atti richiedendo la visura e copia del fascicolo contenente i progetti originari del fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato (all. 6).

Il manufatto edilizio è stato costruito dalla Società ".

**Progetto 28829/68** approvato dalla CE il 9.5.1969. **Licenza edilizia n. 53 del 13.1.1970.**

**Progetto approvato di variante in corso d'opera 36197/71** senza aumento di superficie coperta al piano terra e di volume fuori terra, ampliamento del piano interrato. **Licenza edilizia n. 541.**

È stato rilasciato il **certificato di abitabilità n. 79 del 19.2.1975** (all. 7).

Sussiste un atto d'obbligo per parcheggio, verde, giardino pensile e destinazione d'uso piano servizi notaio Mammuccari.

### **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.

Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio noto (progetto approvato di variante in corso d'opera 36197/71, all.6).

Vi sono le seguenti difformità:

- 1) variazioni sui prospetti in ordine a posizione e dimensione dei vani finestrati;
- 2) variazioni distributive interne.

Le opere eseguite senza titolo ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, sia al momento della presentazione della segnalazione, ai sensi dell'articolo 37, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001 e art. 22 l.r. n. 15/2008, potranno essere legittimate approfittando della S.C.I.A. in sanatoria.

Il costo comprensivo di spese tecniche è a grandi linee di €5.000,00 salvo altro.

Sarà necessario il deposito della variazione catastale mediante Docfa presso l'Agenzia delle Entrate con un tributo pari a € 50,00 e spese tecniche stimabili in circa € 500,00 più oneri di legge, salvo variazioni.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: €372,00.

Totale spese per l'anno in corso e precedente: €5.128,00.

Al 27.2.2023 risultano scadute rate pari a €5.889,21.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma - via Danilo Stieповich 134, interno A, piano terra.  
Locale commerciale in Roma, Lido di Ostia ponente, condominio di via Danilo Stieповich, piano terra, civici 134,136,138,140, identificato al NCEU al foglio 1079, part 600, sub 2, cat. C/1, consistenza 78 mq, piano T.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 600, Sub. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 146 000,00**

**STIMA** - Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. Svoltata un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume il valore unitario di €/mq 2.050,00. Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile pignorato che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona. La posizione nella zona e la presenza di più vetrine costituiscono elementi di appetibilità. Lo stato di conservazione, la vetustà, l'assenza di certificazioni sono elementi di riduzione del valore immobiliare. Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a €/mq 1 952,80. Pertanto il valore dell'immobile pignorato è pari a €/mq 1 952,80 x mq 84 = €164 035,20. Il valore unitario stimato è conforme alle quotazioni consultabili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che suddivide il territorio in microzone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio economiche simili. L'OMI prende in considerazione i prezzi di vendita effettivamente dichiarati negli atti di compravendita. Dal 2006 i valori riportati negli atti pubblici, almeno per l'abitativo, rispecchiamo fedelmente i prezzi reali e questo ha portato i valori dell'OMI ad essere estremamente attendibili. Il secondo semestre 2022 per la Suburbana/OSTIA (via delle Baleniere) cod. zona E34, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di negozi in condizioni normali da 1 750 a 2 150 €/mq. La stima è confermata da quanto direttamente riferito al sottoscritto da agenti immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi e dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili. Dal prezzo di stima occorre

decurtare a favore dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale ipotizzabili nella misura di circa €10.000,00. Pertanto  $164\ 035,20 - 10\ 000,00 = €154\ 035,20$  (valore decurtato dai costi per la regolarizzazione edilizia). Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato si deve applicare una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 5%. Pertanto:  $€164\ 035,20 \times 0,95 = €146\ 333,00$  arrotondabile a € 146 000,00.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Negozio Roma (RM) - via Danilo Stieповich 134, interno A, piano T	84,00 mq	1 52,80 €/mq	€ 164 035,20	100,00%	€ 164 035,20
Valore di stima:					€ 164 035,20
Oneri orientativi per la regolarizzazione edilizia e catastale: >10 000,00					€ 154 035,20
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto: -5%					€146 333,00
<b>Valore di stima finale arrotondato</b>					€ 146 000,00

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 24/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Scalvedi Luca

#### **ELENCO ALLEGATI:**

1. Documentazione catastale
2. Foto aeree e dell'esperto
3. Pianta immobile pignorato
4. Documenti trasmessi dall'amministrazione condominiale
5. Atto provenienza compravendita notaio Floridi 13.6.2006 rep 16.3
6. Accesso atti SIPRE Roma Capitale progetto
7. Certificato agibilità 1975\_79
8. Atto ultraventennale notaio Mammuccari 18.7.1980 rep 80781
9. Modulo verifica iniziale esperto
10. Perizia privacy