



## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Andrea Rossetti,  
nell'esecuzione Immobiliare **R.G.E.126/2023**



promossa da:



XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX



contro

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX



### LOCALE COMMERCIALE CON CANTINA

(LOTTO UNICO)

ROMA, VIA QUINTINO SELLA NN. 22-24-26



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Titolarità .....</b>	<b>5</b>
Confini.....	5
Consistenza.....	5
<b>Cronistoria Dati Catastali.....</b>	<b>9</b>
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	22
Stima / Formazione lotti .....	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>26</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.....	26
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>27</b>



Con provvedimento del 29/10/2024, il sottoscritto arch. Andrea Rossetti, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM) e-mail archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Bene oggetto di pignoramento:

- Locale commerciale con scantinato ubicato a Roma (RM) - Via Quintino Sella 22-24-26, piano T e S1

**DESCRIZIONE**

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Municipio I - RIONE XVII SALLUSTIANO - e precisamente in Via Quintino Sella nn. 22-24-26, piano terra e seminterrato.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione è costituito da 6 livelli fuori terra e uno seminterrato. L'edificio è ubicato in zona centrale, a circa 700 m di distanza da Piazza della Repubblica e a 1100 m di distanza dalla stazione ferroviaria e metropolitana Roma Termini.

La zona è dotata di un ottimo livello di servizi e infrastrutture ed è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO - mappa Google Earth



La vendita del bene non è soggetta IVA.



VISTA ESTERNA FABBRICATO



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3

VISTA ESTERNA FABBRICATO



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5

L'immobile pignorato non è comodamente divisibile/frazionabile, tenuto conto delle caratteristiche funzionali e tipologiche dello stesso.





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

## ASTE TITOLARITÀ



L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene all'esecutato:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX



Nonché a:

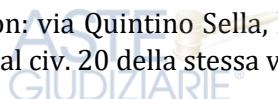
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX



## CONFINI



Locale ad uso commerciale con scantinato confinante con: via Quintino Sella, locale commerciale con ingresso dal civ. 28 e androne condominiale accessibile dal civ. 20 della stessa via, salvo altri.

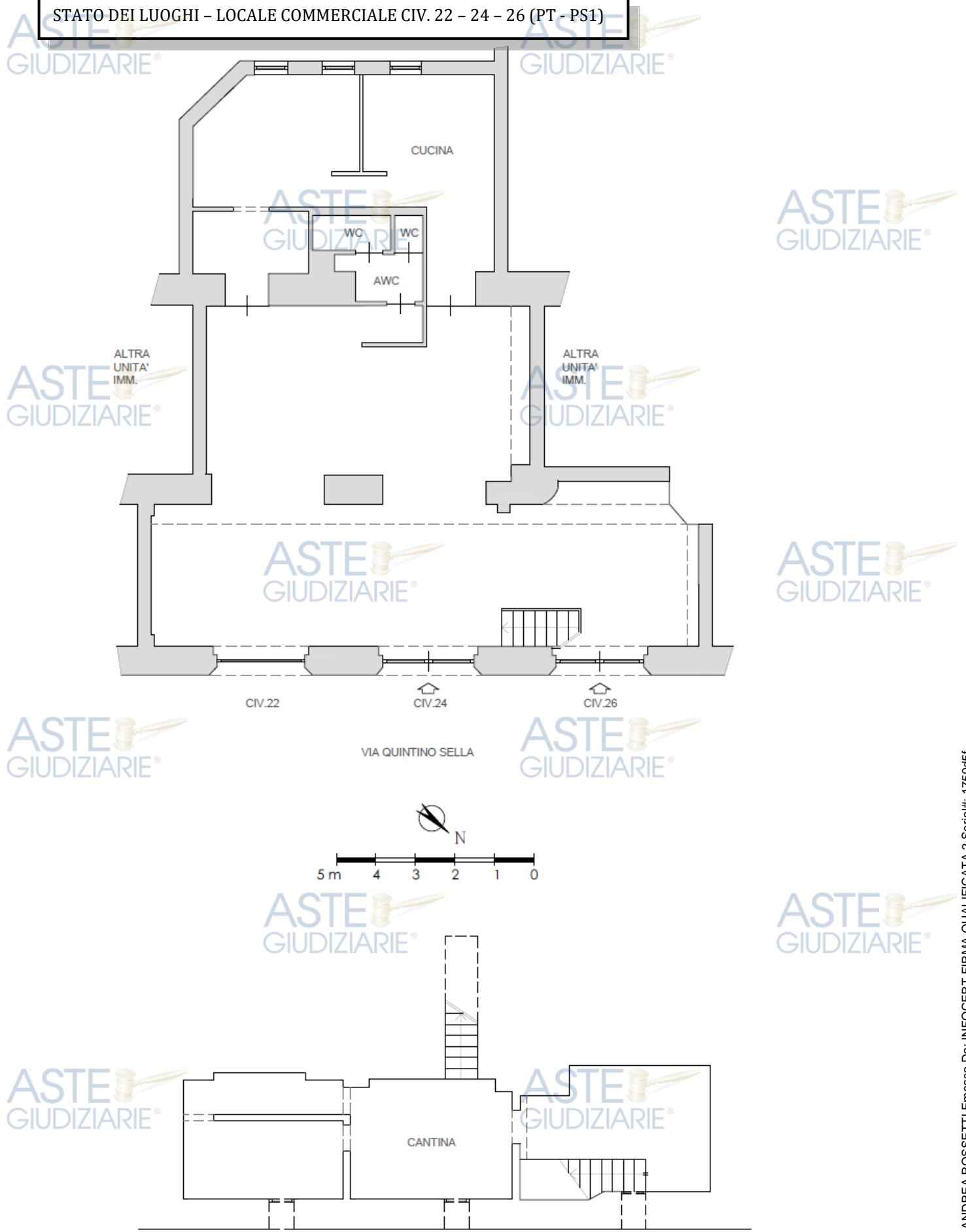
## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Locale commerciale	126,00 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	3,08 - 3,16 m	T
Locale scantinato	36,00 mq	48,00 mq	0,20	9,60 mq	2,55 m	S1
Totale superficie commerciale:				157,60 mq		

Locale ad uso commerciale adibito a ristorante con tre vetrine, posto in Roma in Via Quintino Sella nn. 22 - 24 - 26, composto da un locale su strada e di un retro-negozi e uno scantinato.



STATO DEI LUOGHI - LOCALE COMMERCIALE CIV. 22 - 24 - 26 (PT - PS1)

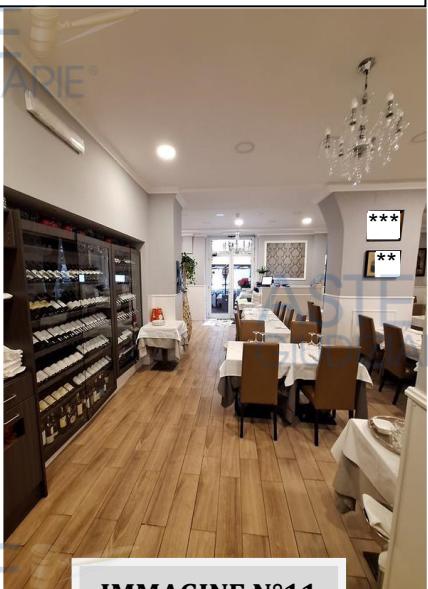


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## SALA RISTORANTE - PT



## SALA RISTORANTE - PT





# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Foglio: 473 Particella: 177 Sub.: 4
--	--

**INTESTATI**

1		(1) Proprietà 1/2
2		(1) Proprietà 1/2

**Unità immobiliare dal 01/04/2019**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		473	177	4	1		C/I	7	138 m <sup>2</sup>	Totale: 157 m <sup>2</sup>	Euro 10.975,74	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2019 Pratica n. RM0148920 in atti dal 01/04/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34202.1/2019)
Indirizzo	VIA QUINTINO SELLA n. 22-24-26 Piano T-S1											
Notifica	Partita											
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 473 - Particella 177

**Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2018**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		473	177	4	1		C/I	7	138 m <sup>2</sup>	Totale: 157 m <sup>2</sup>	Euro 10.975,74	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/04/2018 Pratica n. RM0150714 in atti dal 06/04/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 38574.1/2018)
Indirizzo	VIA QUINTINO SELLA n. 22-24-26 Piano T-S1											
Notifica	Partita											
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		473	177	4	1		C/I	7	138 m <sup>2</sup>	Totale: 139 m <sup>2</sup>	Euro 10.975,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA QUINTINO SELLA n. 22-24-26 Piano T-S1											
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RM1215054 del 26/11/2013											
Annotazioni	di studio: revisione parziale classamento microzona 7 ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25/11/2013**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		473	177	4	1		C/I	7	138 m <sup>2</sup>		Euro 10.975,74	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2013 Pratica n. RM1195058 in atti dal 25/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 317533.1/2013)
Indirizzo	VIA QUINTINO SELLA n. 22-24-26 Piano T-S1											
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RM1215054 del 26/11/2013											
Annotazioni	di studio: revisione parziale classamento microzona 7 ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/1994**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		473	177	4	1		C/I	5	138 m <sup>2</sup>		Euro 8.117,77 L. 15.718.200	VARIAZIONE del 06/05/1994 in atti dal 13/01/1999 AMPLIAMENTO (n. 35982.1/1994)
Indirizzo	VIA QUINTINO SELLA n. 22-24-26 Piano T-S1											
Notifica	Partita											
Annotazioni	14328											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		473	177	4	1		C/I	5	125 m <sup>2</sup>		L. 14.237.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA QUINTINO SELLA n. 22-24-26 Piano T											
Notifica	Partita											
Annotazioni	14328											

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

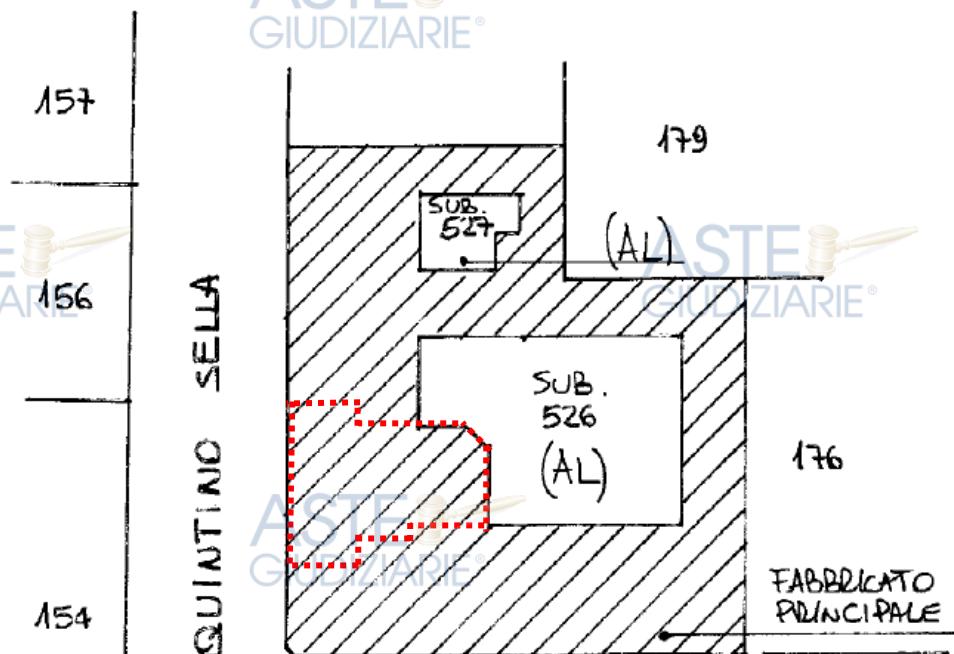
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		473	177	4	1		C/I	5	125 m <sup>2</sup>		L. 14.500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA QUINTINO SELLA n. 22-24-26 Piano T											
Notifica	Partita											
Annotazioni	14328											



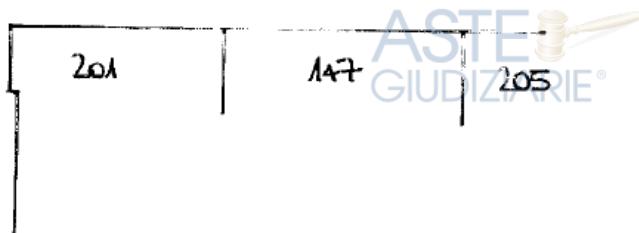
STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO: f.473, p.lla 177

## ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

### PIANO TERRA



### VIA SILVIO SPAVENTA



stima planimetrica in atti

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	473	177	4	1	C/1	7	138 mq	Totale: 157 mq	10.975,74 €	T-S1

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2024 - Contiene di ROMA(H501) - < Foglio 473 Particella 177 >

**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: f.473, p.la 177, sub. 4**

Locale commerciale  
Piano Terra  
H mt 4.00

distacco verso cortile

distacco verso altra u.i.u.

Cucina

w.c.  
Anti w.c.

distacco verso altra u.i.u.

via Quintino Sella

Sottonegozio  
Piano S1

177-01

177-01

Cantieri dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2024 - Comune di ROMA(H501) <- Foglio 473 - Particella 177 - Subalterno 4 >  
VIA QUINTINO SELLA n. 22-24-26 Piano T-S1

Ultima planimetria in atti

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in buone condizioni di manutenzione.

Secondo l'art. 1117 del Codice Civile — **Parti comuni dell'edificio:**

*Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:*

**1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;**

**2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditori e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;**

**3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.**

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello ed usi civici. I vincoli sono quelli connessi ai sistemi insediativi del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma e del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato realizzato in muratura portante in mattoni pieni e presenta un rivestimento ad intonaco civile.

L'immobile oggetto di valutazione è sito al piano terra e seminterrato dello stabile ed è adibito a ristorante con tre vetrine e canna fumaria.

Le pareti interne e i soffitti sono finiti ad intonaco civile tinteggiato con pittura lavabile. Nella sala principale è presente un controsoffitto con un'altezza variabile tra 3,08 e 3,16 m.

Nei bagni i rivestimenti e i pavimenti sono in maioliche e gres porcellanato.

Il pavimento dei vari ambienti è in gres porcellanato al piano terra e monocottura al piano seminterrato.

Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento.

Lo stesso è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, acqua sanitaria e fognatura comunale.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo - avvenuto il 20/12/2024 - l'immobile è risultato occupato dalla Società XXXXXXXXXXXXXXXX in virtù del contratto di locazione commerciale di durata di anni sei + sei con inizio dal 01/07/2014, registrato a Roma 3 in data 22 luglio 2014 al n. 6693 serie 3T e prorogato fino al 1 luglio 2032 con successiva scrittura integrativa al contratto di locazione, registrata a Roma 3 in data 5 giugno 2023 al n. 2078 serie 3. Tale scrittura privata integrativa, essendo stata registrata successivamente alla trascrizione del pignoramento, risulta non opponibile alla procedura esecutiva. Pertanto, la scadenza del contratto di locazione deve essere considerata quella dell'originario contratto del 22/07/2014 (anni 12 da tale data).

Si precisa che il suddetto contratto e successiva scrittura integrativa sono stati stipulati da XXXXXXXXXXXXXXXX che ha trasferito l'azienda commerciale a XXXXXXXXXXXXXXXX con contratto di cessione di azienda stipulato il 09.04.2024 e registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma I in data 18.04.2024 al n.10407 serie 1T.

Si riporta di seguito uno stralcio del citato contratto di locazione (pag.1):

1. La locazione avrà la durata di anni sei + sei con inizio 01/07/2014 con la eventualità e previa accordo delle parti ,a partire dal settimo anno ,di pattuire un nuovo canone di locazione in linea con i prezzi di mercato del momento ,previa comunicazione scritta entro sei mesi. Il Conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto ai sensi dell'art.27,7° comma della legge n.392/1978 dando preavviso con raccomandata 6 mesi prima.
2. Il Prezzo della locazione è stabilito in euro 37.200,00 (trentasettemiladuecento/00) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 3.100,00 (tremilacento/00) per tutta la durata del contratto,a partire dal terzo anno di locazione il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 50% delle variazioni accertate dall'Istat .I canoni di locazione verranno pagati a mezzo bonifico bancario entro il giorno 05 del mese di competenza .

## PROVENIENZE VENTENNALI

Si riporta di seguito uno stralcio della relazione notarile depositata agli atti:

*Detto immobile è pervenuto al signor XXXXXXXXXXXXXXXX\*\*\**

*codice fiscale*

*XXXXXXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, - stante la restante metà perveniva a XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, - in forza di successione denunzia*

*\*\*\*, presentata all'Ufficio del Registro di Roma 3 Settebagni il 06.12.2019,*

*trascritta il\*\*\*, apertasi il\*\*\* in morte del signor XXXXXXXXXXXXXXX*

*XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, al quale, detto immobile era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 16.02.1973 in notar Antonio Peruzzi di Firenze rep. n. 55042/4471, trascritto il 23.02.1973 ai nn. 23432/19682, da potere dei signori XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX.*

*In data\*\*\**

*è stata pubblicata l'accettazione tacita dell'eredità in morte del signor XXXXXXXXXXXXXXX in dipendenza dell'attc\*\*\**

*in notar Smargiassi Stefano.*

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 22.02.2023 ai nn. 22037/15461, nascente da verbale di pignoramento immobili del 26.01.2023, Tribunale di Roma, rep. n° 2265, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX avente per oggetto quota pari a 1/2 di piena proprietà di  
- Negozio e bottega (C1) in Roma foglio 473 particella 177 sub.4

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 04.11.2004 ai nn. 133973/34957, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 15.10.2004 ai rogiti del Notaio Sacchetti Andrea da Roma, rep. n° 57543/9802, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX \*\*\* con sede in XXXXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXX e contro il signor XXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, per un montante ipotecario di € 60.000,00 ed un capitale di € 30.000,00. Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di  
- Negozio e bottega (C1) in Roma foglio 473 particella 177 sub.4

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**, iscritta il 11.05.2018 ai nn. 54000/9496, nascente da ruolo del 10.05.2018, rep. n° 11902/9718, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma - codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto Via Cristoforo Colombo 271 Roma e contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX \*\*\* codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, per un montante ipotecario di € 446.384,54 ed un capitale di € 223.192,27 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di  
- Negozio e bottega (C1) in Roma foglio 473 particella 177 sub.4

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 27.07.2018 ai nn. 91302/16685, nascente da decreto ingiuntivo del 19.02.2018, Tribunale da Roma, rep. n° 8133/2018, a favore di XXXXXXXXXXXXXX \*\*\* codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX per un montante ipotecario di € 52.000,00 ed un capitale di € 49.654,00 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di  
- Negozio e bottega (C1) in Roma foglio 473 particella 177 sub.4.

Comune di ROMA (RM) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0473 Particella 00177 Subalterno 0004

---

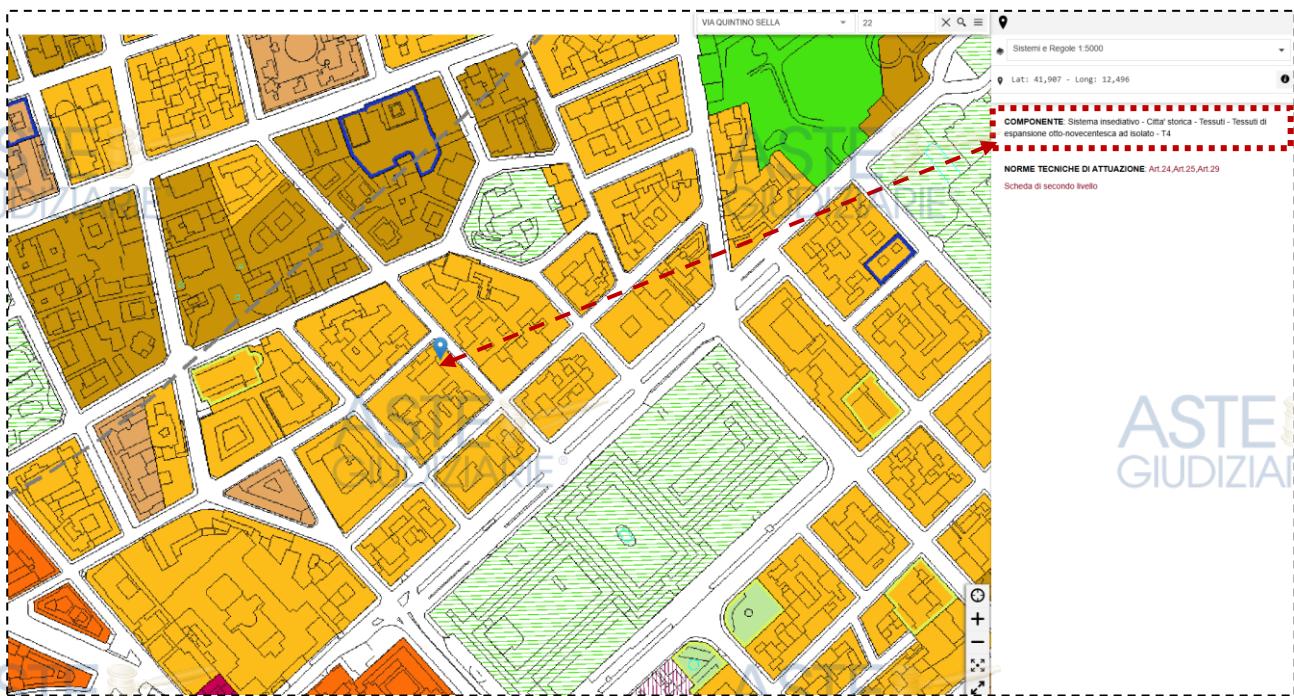
**Elenco sintetico delle formalità**

---

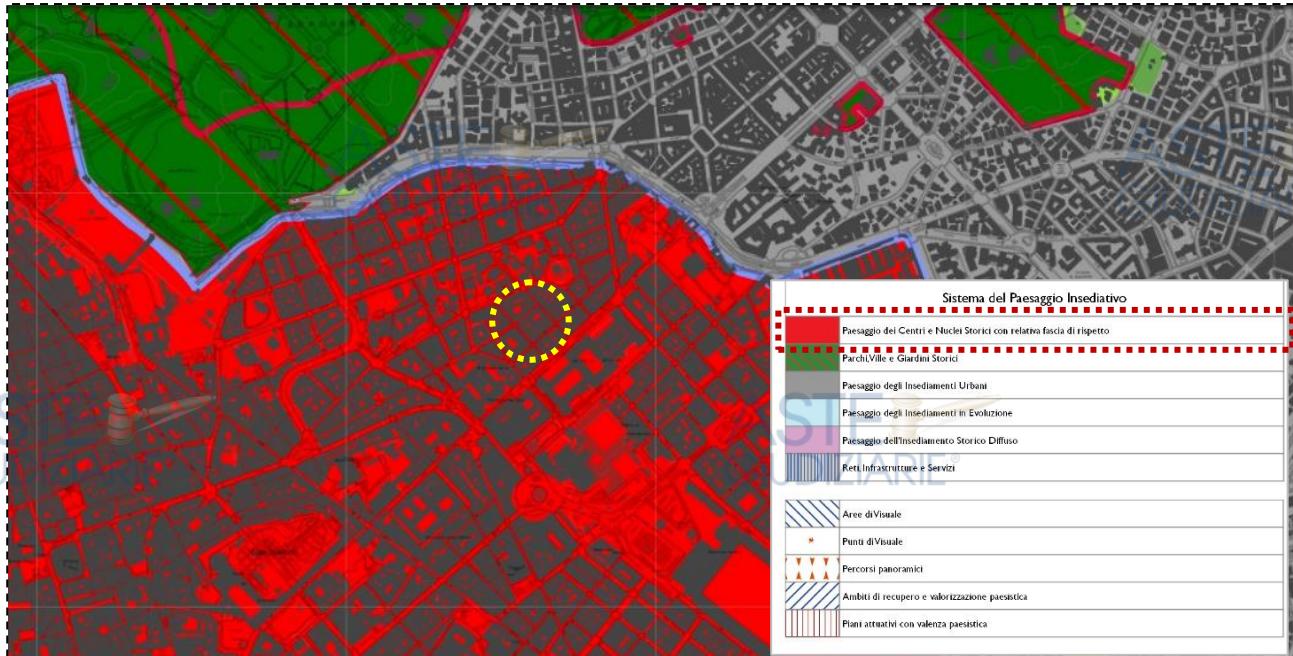
1. ISCRIZIONE del 30/01/1998 - Registro Particolare 985 Registro Generale 3692  
Pubblico ufficiale LUPI MARIO Repertorio 35601/8172 del 28/01/1998  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 2256 del 16/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/12/2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 22/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. ISCRIZIONE del 04/11/2004 - Registro Particolare 34957 Registro Generale 133973  
Pubblico ufficiale SACCHETTI ANDREA Repertorio 57543/9802 del 15/10/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 11/05/2018 - Registro Particolare 9496 Registro Generale 54000  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11902/9718 del 10/05/2018  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. ISCRIZIONE del 27/07/2018 - Registro Particolare 16685 Registro Generale 91302  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8133/2018 del 19/02/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 102844 Registro Generale 146815  
Pubblico ufficiale ROMA 3 - SETTEBAGNI Repertorio 356358/88888 del 06/12/2019  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE del 22/02/2023 - Registro Particolare 15461 Registro Generale 22037  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2265 del 26/01/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 28/03/2023 - Registro Particolare 27311 Registro Generale 38372  
Pubblico ufficiale SMARGIASSI STEFANO Repertorio 2224 del 28/05/2021  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ  
Nota disponibile in formato elettronico



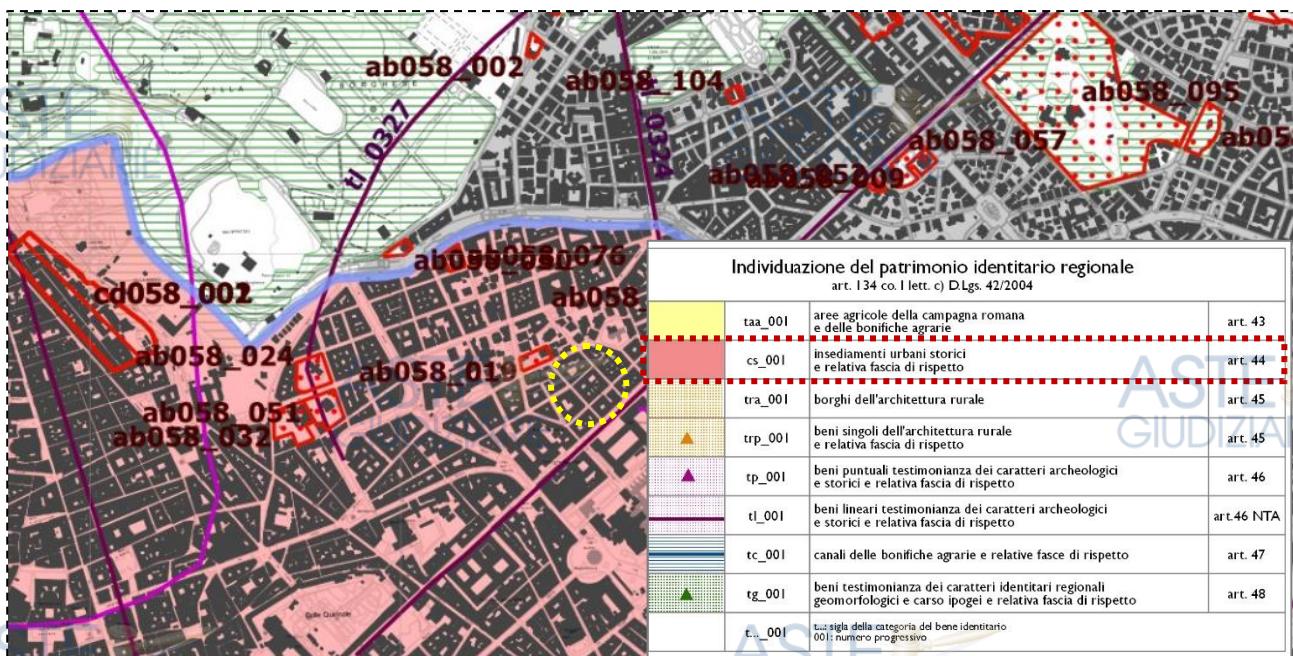
Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ STORICA - Tessuti di espansione otto - novecentesca ad isolato - T4":



Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto":



Dall'esame della TAV. B risulta il vincolo paesaggistico: "Insediamenti urbani storici e relativa fascia i rispetto":





## REGOLARITÀ EDILIZIA

Interpolando i dati della Conservatoria con quelli dell'Archivio Comunale è stata effettuata un'articolata indagine urbanistica che ha consentito di individuare presso l'Uff. Archivio del Dip. PAU di Roma Capitale il fascicolo contenente il progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 1153 del 05 maggio 1958, con cui è stato legittimato l'ampliamento dell'immobile staggito (*cfr. allegato*).

STRALCIO LICENZA EDILIZIA N.1153 PROT. N. 2230/1958

Protocollo N. 2230

Anno 1958

Rip. V - Mod. 79

Licenza N. 1153



### COMUNE DI ROMA RIPARTIZIONE V. SERVIZI TECNICI EDILIZIA PRIVATA

\*\*\*

strato li 17. VI. 1958 al n. 2230 di protocollo della V. Ripartizione.

Vista la deliberazione in data \_\_\_\_\_ n.  
con la quale, su conforme parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 13-2-1958

si approva il progetto suddetto alle condizioni:  
*dell' Ufficio d'Igiene allegate a ferro-*

Gli eventuali sostamenti delle linee elettriche  
delle canalizzazioni di ogni specie che saranno La coloritura della costruzione dovrà  
comunque interessata della costruzione per le essere preventivamente autorizzata (art.  
quelle si rilascia la licenze, dovranno essere a 178 R.G.E. e delib. 1457 dell'8-5-1941)  
carico del proprietario della costruzione stessa.

Vista la dichiarazione del Signor \_\_\_\_\_ con la quale si  
denuncia quale assuntrice dei lavori della costruzione suddetta la Ditta \_\_\_\_\_

Visto il verbale di linee e quote eseguito dall'Ufficio del Piano Regolatore in contradditorio del titolare della pre-  
sente licenza in data \_\_\_\_\_ e da questo firmato.

IL SINDACO

rilascia al Signor \_\_\_\_\_

la licenza per la costruzione in  
sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento ed

La presente licenza è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto  
periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata  
su presentazione di apposita domanda da sottopersi a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna re-  
sponsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regola-  
menti edilizio e sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio tecnico Comunale.

E' rigorosamente vietato di introdurre varianti al progetto, in opposizione alla licenza rilasciata. Il concessionario  
dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante stampati i nomi del proprietario, dell'architetto  
e dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza insieme con i disegni originali approvati dal Comune dovrà essere conservata sul luogo della  
costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune, incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti  
gli agenti della forza pubblica.

Pagò L. 30.44

Roma, 8 MAG 1958

Bolletta N. 567

Roma, 7-5-61 (5946) 200 vell. 100

\*\*\*



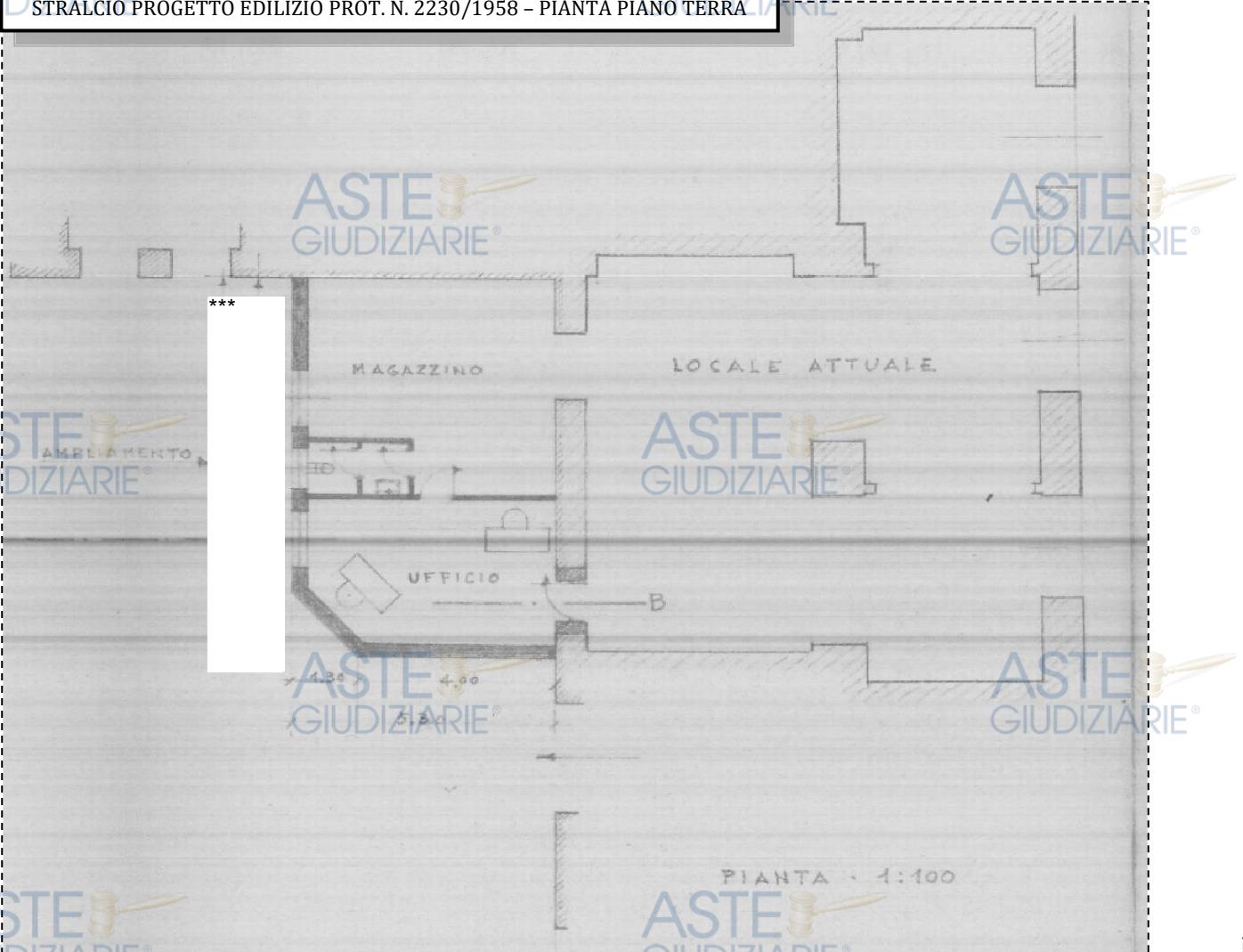
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

19 di 27

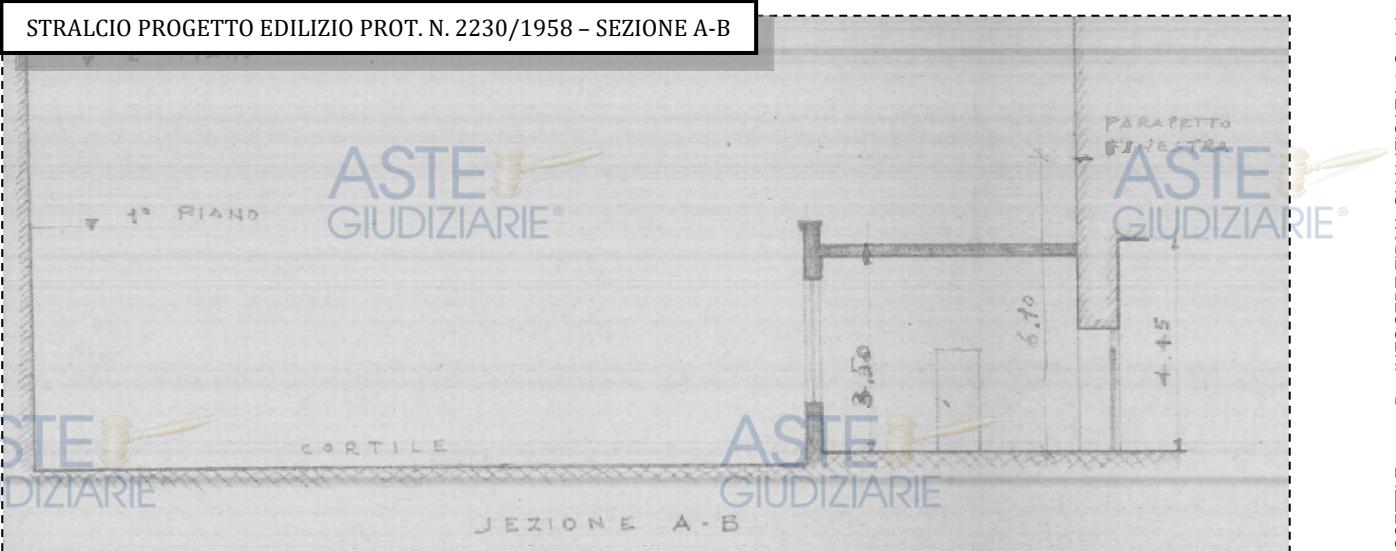




STRALCIO PROGETTO EDILIZIO PROT. N. 2230/1958 - PIANTA PIANO TERRA



STRALCIO PROGETTO EDILIZIO PROT. N. 2230/1958 - SEZIONE A-B

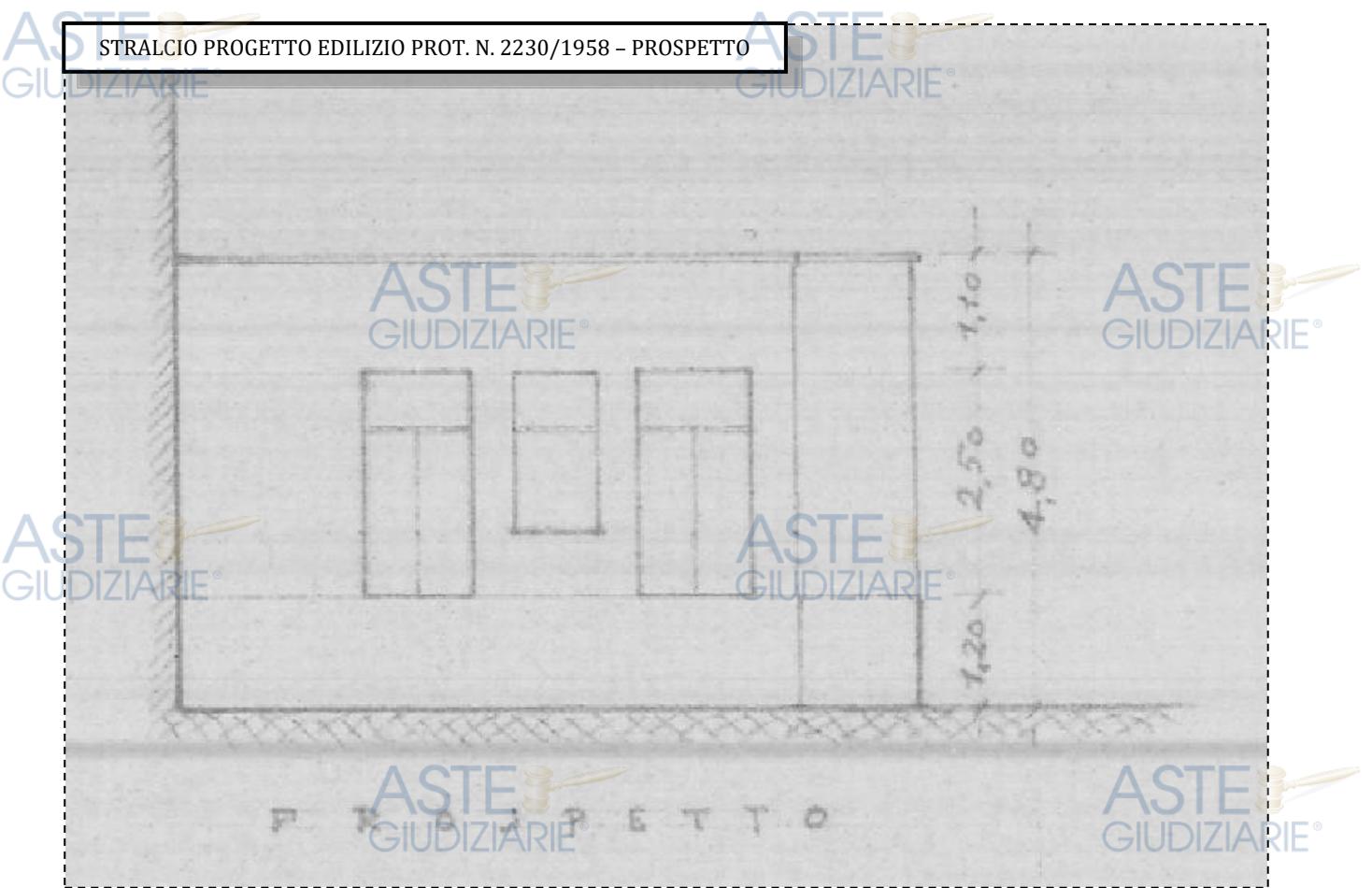


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



20 di 27





Tale progetto può essere considerato, ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 di cui si riporta di seguito lo stralcio, come riferimento per valutare lo stato legittimo dell'immobile oggetto della presente relazione.

Art. 9-bis T.U.E.: **Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili [...] 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.**

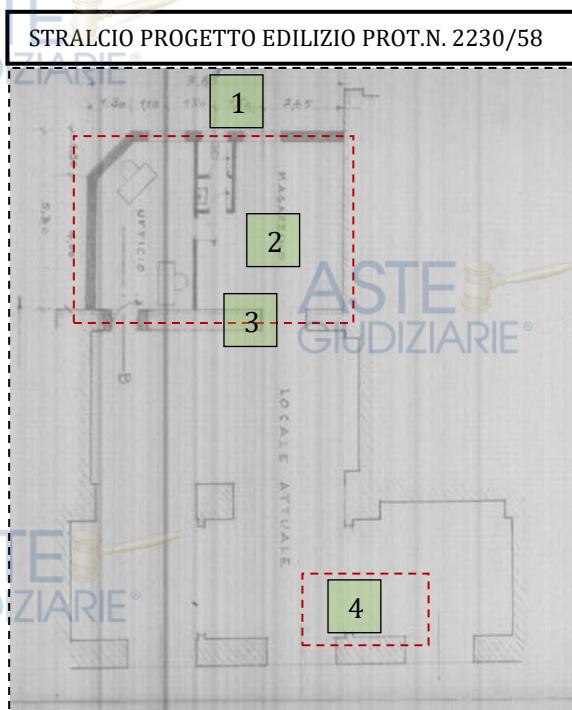
Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile, non corrisponde a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al Progetto edilizio prot. n. 2230/1958.

Si riportano nelle pagine che seguono le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali:

- Le finestre con affaccio in chiostrina presentano dimensioni e posizione diversa (1);
- Diversa distribuzione degli spazi interni (2) con l'accorpamento del P.T. con il P.S1 (3) con la demolizione di porzioni di solaio e la realizzazione ed il successivo spostamento di una scala (4);

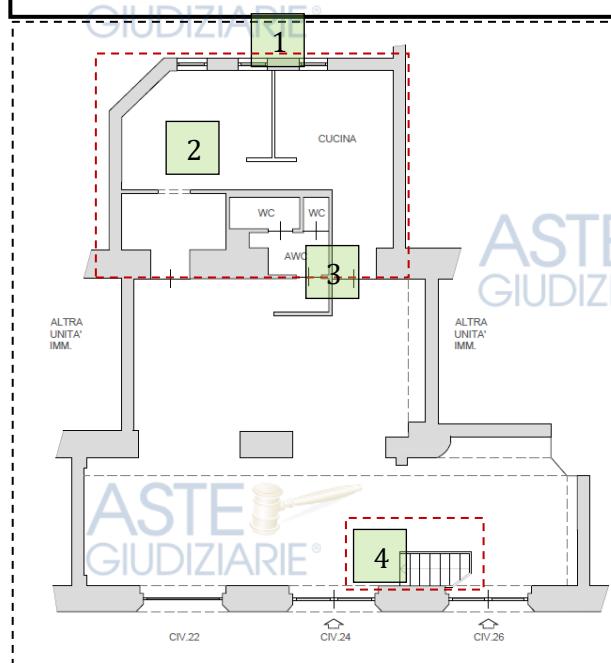
ASTE  
GIUDIZIARIE®

STRALCIO PROGETTO EDILIZIO PROT.N. 2230/58



ASTE  
GIUDIZIARIE®

STATO DEI LUOGHI LOCALE COMMERCIALE - PT



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che negli elaborati grafici del progetto prot. n. 2230/1958 non è rappresentato il piano seminterrato dell'immobile pignorato, sebbene lo stesso sia citato nell'atto di compravendita dell'anno 1973.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per le difformità sanabili (variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta – a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.p.r. 380/01, fatte salve le necessarie verifiche strutturali poste in essere per l'accorpamento del P.T. con il P.S1, riguardanti anche la realizzazione/spostamento della scala interna e l'eventuale rilascio da parte di un tecnico abilitato della asseverazione in merito alla c.d. "mancanza di pregiudizio".

Inoltre, l'immobile pignorato è, allo stato attuale, sprovvisto di certificato di agibilità.

Quanto sopra – fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene – avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

**La descritta situazione urbanistica del bene pignorato verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale dello stesso.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene oggetto di pignoramento ricade nel Condominio denominato Via Quintino Sella 20 - 00187 Roma (RM), amministrato dal Sig.\*\*\*

Non si è a conoscenza dei millesimi relativi all'immobile oggetto di stima e delle rispettive spese ordinarie, in quanto l'Amministratore del condominio non ha fornito alcuna documentazione.

Dalla lettura del contratto di locazione si evince che le spese condominiali corrispondono e circa €/bimestre 90,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

**Proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:**

- Locale commerciale con scantinato ubicato a Roma (RM) - Via Quintino Sella 22-24-26, piano T - S1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 473, Part. 177, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C/1.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici estimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

- **VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE** – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 Semestre 1 – Fascia/zona: Centrale/ SALLUSTIANO-CASTRO PRETORIO (PIAZZA INDIPENDENZA) cod. zona B17:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	2600	3700	L	20,5	29,5	L

- **VALORE DI RIFERIMENTO 2:** Fonte: TECNOBORSA - BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - R17  
Sallustiano (Municipio: I):

R17 Sallustiano (Municipio: I)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	26,14	Euro\mq	Euro\mq mese
<b>Abitazioni censive:</b>			
Occupate	1194	4.900,00	16,70
Non occupate	257	4.200,00	13,50
<b>Totale</b>	<b>1451</b>	<b>4.400,00</b>	<b>15,00</b>
<b>Abitazioni occupate:</b>			
In proprietà	47,70%	5.300,00	26,50
In locazione	44,70%	3.500,00	16,80
Altro	7,60%	nq	nq
Boxes e posti auto		4.300,00	18,00

• **VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte:** RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI:



**€ 920.000**

Locale commerciale piazza Sallustio, Sallustiano, Roma

2 locali

225 m<sup>2</sup>

1 bagno

Piano T

**4.088 €/mq**

MESSAGGIO

VISITA

2/23



**€ 259.000**

Pizzeria via Boncompagni, Sallustiano, Roma

Si mura

50 m<sup>2</sup>

1 bagno

Piano T

**5.180 €/mq**

MESSAGGIO

VISITA

1/1

**VETRINA**

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale commerciale con scantinato Roma (RM) - Via Quintino Sella 22-24-26, piano T - S1	157,60 mq	5.000,00 €/mq	€ 788.000,00	100,00%	€ 788.000,00
VALORE DI STIMA:					€ 788.000,00

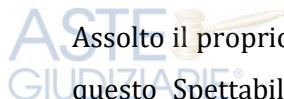
## DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale; redazione certificato agibilità	7,00	%
Stato di possesso: contratto di locazione con scadenza luglio 2026	5,00	%

**Valore finale di stima base d'asta piena proprietà: € 676.000,00** (arrotondato per difetto)

**Valore finale stima ½ proprietà: € 270.000,00** (riduzione 20% quota ½ - arrotondato)





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 24/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rossetti Andrea

ALLEGATI:

- ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
- ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 1973.pdf
- CONTRATTO DI LOCAZIONE E CESSIONE DI AZIENDA.zip
- FOTOGRAFIE.zip
- ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE.pdf
- LICENZA EDILIZIA 1958\_1153.pdf
- PROGETTO EDILIZIO PROT.N.2230 DEL 1958.zip
- RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- VERBALE DI ACCESSO DEL 20.12.2024.pdf
- VISURA E PLANIMETRIE CATASTALI.zip



## LOTTO UNICO

- Locale commerciale con scantinato ubicato a Roma (RM) - Via Quintino Sella 22-24-26, piano T - S1; censito al catasto Fabbricati - Fg. 473, Part. 177, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1.  
Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ STORICA - Tessuti di espansione otto - novecentesca ad isolato - T4".  
Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto".  
Dall'esame della TAV. B risulta il vincolo paesaggistico: "Insediamenti urbani storici e relativa fascia i rispetto".

Interpolando i dati della Conservatoria con quelli dell'Archivio Comunale è stata effettuata un'articolata indagine urbanistica che ha consentito di individuare presso l'Uff. Archivio del Dip. PAU di Roma Capitale il fascicolo contenente il progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 1153 del 05 maggio 1958, con cui è stato legittimato l'ampliamento dell'immobile staggito (*cfr. allegato*). Tale progetto può essere considerato, ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 di cui si riporta di seguito lo stralcio, come riferimento per valutare lo stato legittimo dell'immobile oggetto della presente relazione.

Art. 9-bis T.U.E.: *Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili [...] 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile, non corrisponde a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al Progetto edilizio prot. n. 2230/1958.

Per le difformità sanabili (variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta – a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.p.r. 380/01, fatte salve le necessarie verifiche strutturali poste in essere per l'accorpamento del P.T. con il P.S1, riguardanti anche la realizzazione/spostamento della scala interna e l'eventuale rilascio da parte di un tecnico abilitato della asseverazione in merito alla c.d. "mancanza di pregiudizio".

Quanto sopra – fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene – avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commercialità dello stesso.

La descritta situazione urbanistica del bene pignorato verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale dello stesso.

**stima base d'asta piena proprietà: € 676.000,00**  
**stima ½ proprietà: € 270.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Locale commerciale con scantinato			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Quintino Sella 22-24-26, piano T - S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale con scantinato Censito al catasto Fabbricati - Fg. 473, Part. 177, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1.	<b>Superficie commerciale</b>	157,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in buone condizioni di manutenzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

