

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:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

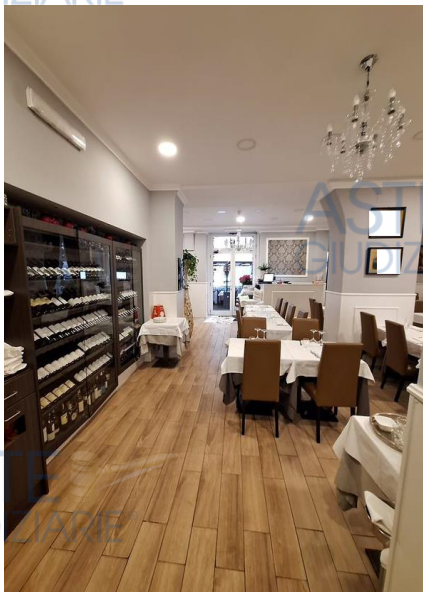
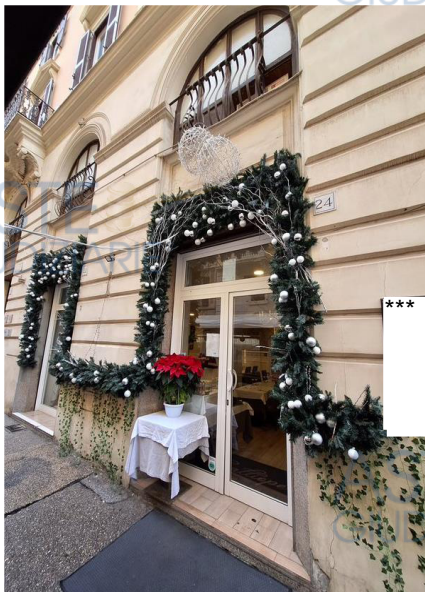
XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

**LOCALE COMMERCIALE CON CANTINA**

(LOTTO UNICO)

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



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	9
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
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.....	26
Lotto Unico	27

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

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

INGRESSO IMMOBILE

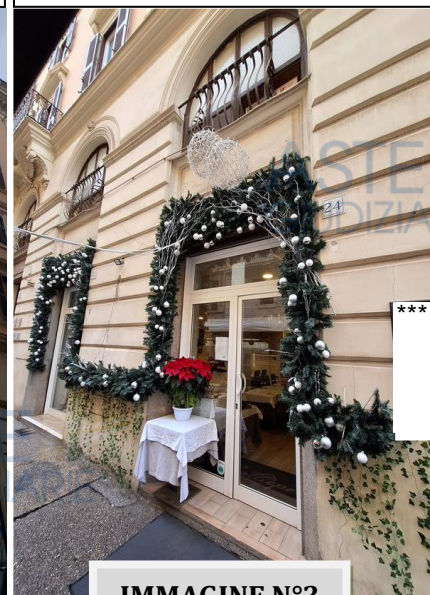


IMMAGINE N°3

VISTA ESTERNA FABBRICATO



IMMAGINE N°4

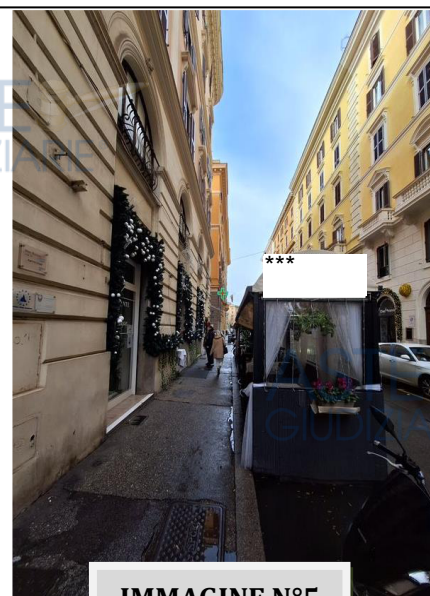


IMMAGINE N°5

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.

TITOLARITÀ

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

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)**

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nonché a:

- **XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)**

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONFINI

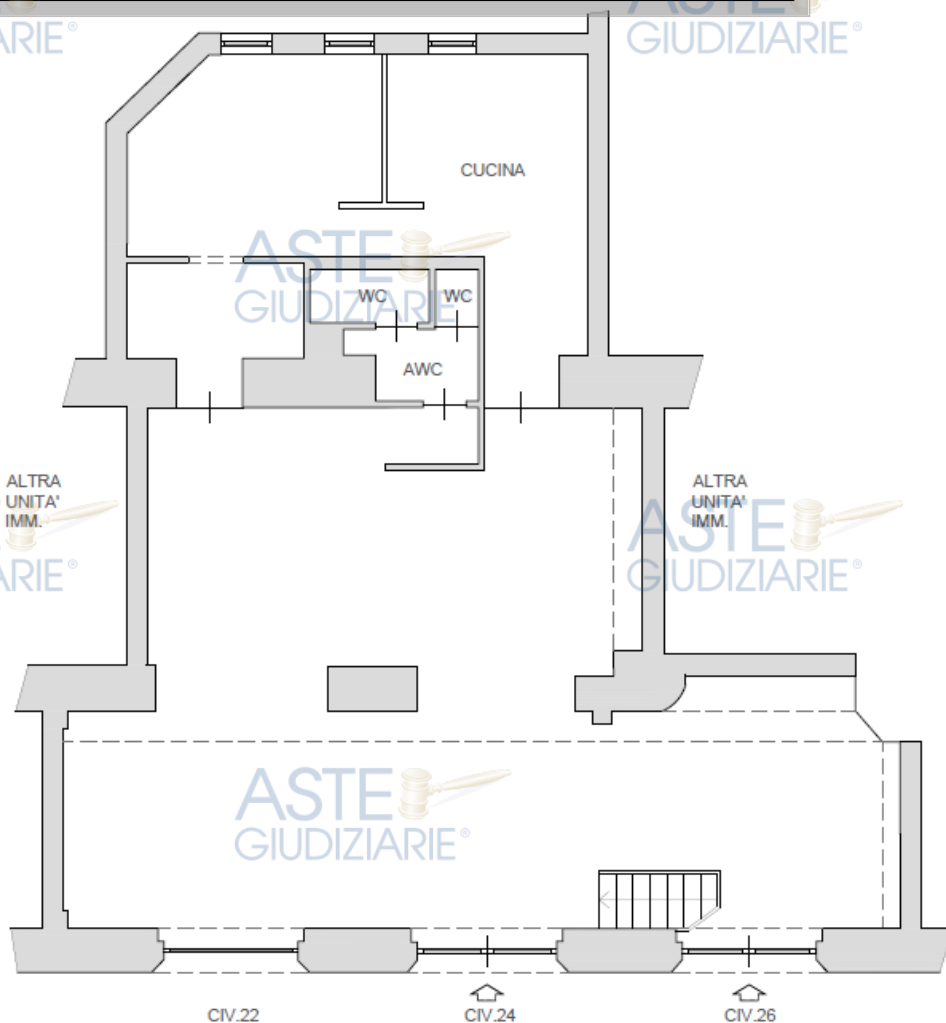
Locale ad uso commerciale con scantinato confinante con: via Quintino Sella, locale commerciale con ingresso dal civ. 28 e androne condominiale accessibile dal civ. 20 della stessa via, salvo altri.

CONSISTENZA

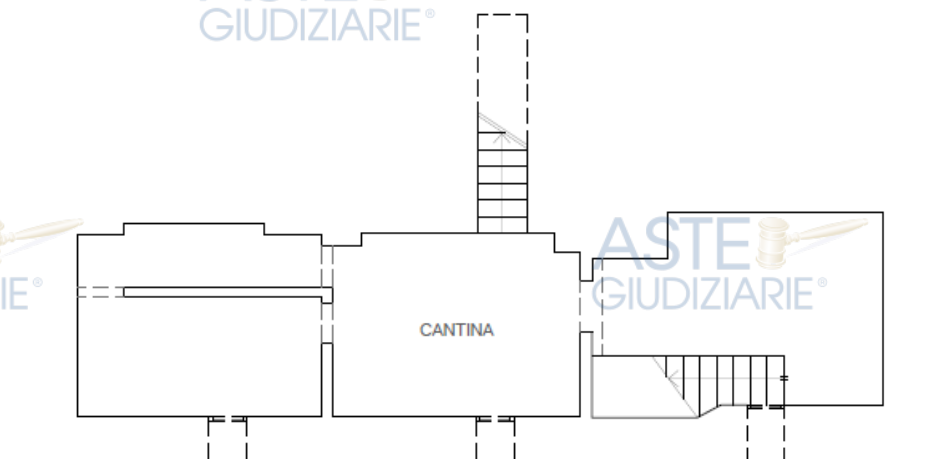
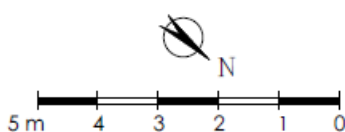
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Locale commerciale	126,00 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	3,08 - 3,16 m	T
Locale scantinato	36,00 mq	48,00 mq	0,20	9,60 mq	2,55 m	S1
Totale superficie commerciale:				157,60 mq		

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-negozio e uno scantinato.

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



VIA QUINTINO SELLA



SALA RISTORANTE - PT



IMMAGINE N°6



IMMAGINE N°7



IMMAGINE N°8

SALA RISTORANTE - PT



IMMAGINE N°9



IMMAGINE N°10

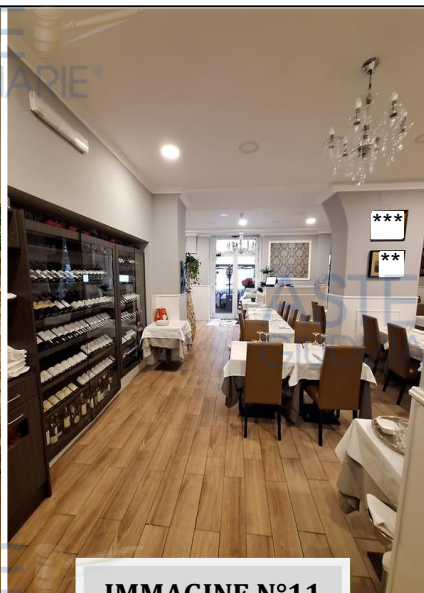


IMMAGINE N°11

CUCINA - PT



IMMAGINE N°12



IMMAGINE N°13

AWC E WC - PT



IMMAGINE N°14

SCANTINO - PS1



IMMAGINE N°15



IMMAGINE N°16



IMMAGINE N°17

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

INTESTATI

1	(1) Proprieta' 1/2
2	(1) Proprieta' 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/1	7	138 m ²	Totale: 157 m ²	Euro 10.975,74	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2019 Pratica n. RM.0148920 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			Mod.58	-	
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/1	7	138 m ²	Totale: 157 m ²	Euro 10.975,74	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/04/2018 Pratica n. RM.0150714 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			Mod.58	-	
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/1	7	138 m ²	Totale: 139 m ²	Euro 10.975,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA QUINTINO SELLA n. 22-24-26 Piano T-S1											
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RM1213054 del 26/11/2015						Partita			Mod.58	-	
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/1	7	138 m ²		Euro 10.975,74	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2013 Pratica n. RM1195058 in atti dal 25/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 317553.1/2013)
Indirizzo	VIA QUINTINO SELLA n. 22-24-26 Piano T-S1											
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RM1213054 del 26/11/2015						Partita			Mod.58	-	
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/1	5	138 m ²		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	14328		Mod.58	-	

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/1	5	125 m ²		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	14328		Mod.58	-	

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/1	5	125 m ²		L. 14.500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA QUINTINO SELLA n. 22-24-26 Piano T											
Notifica							Partita	14328		Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/11/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2
2	***		
DATI DERIVANTI DA *			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/02/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 26/11/2018

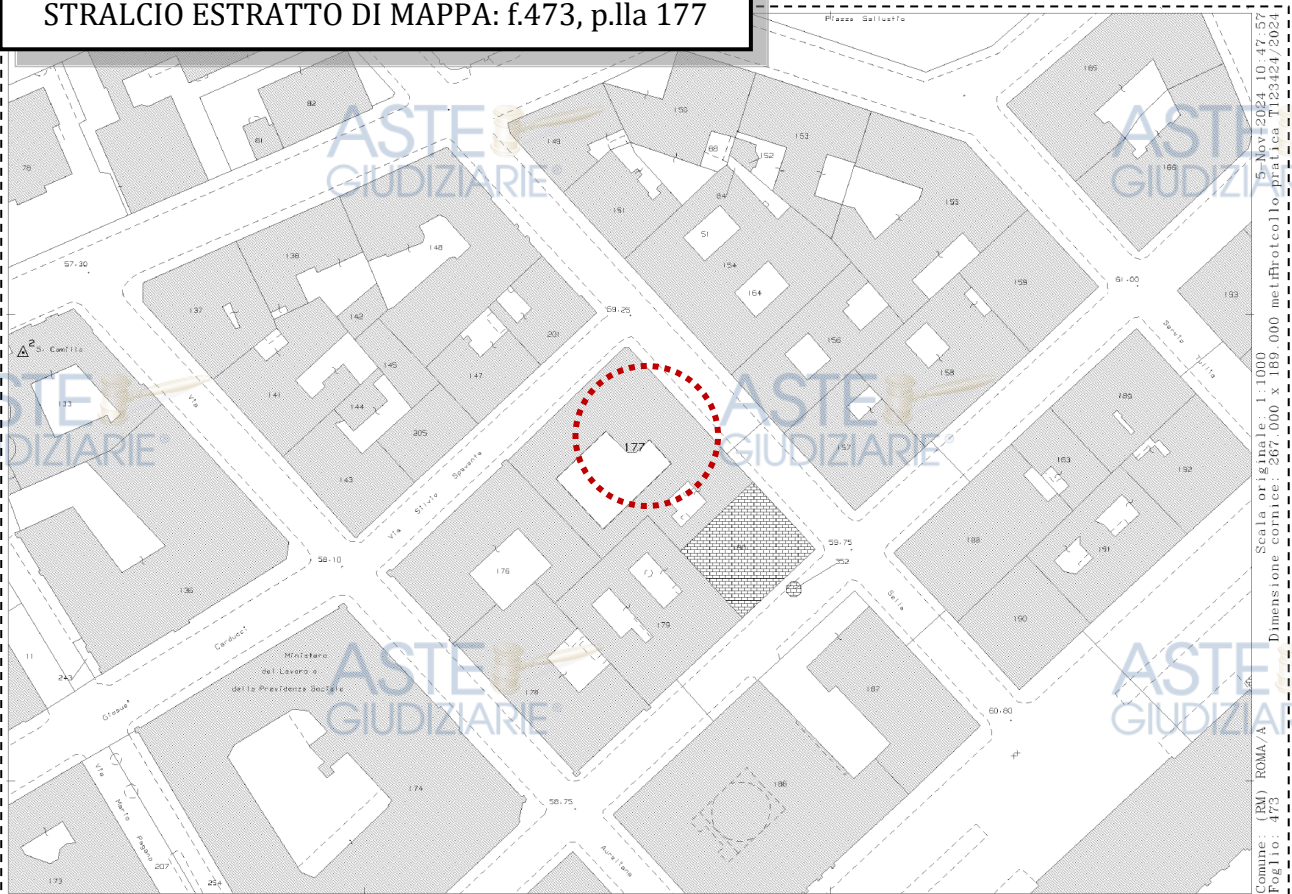
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 16/02/1973 Pubblico ufficiale A. PERUZZI Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 55042 - COMPRAVENDITA IST.N. RM 23149/14 Voltura n. 80276.1/2014 - Pratica n. RM0830235 in atti dal 11/12/2014
-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

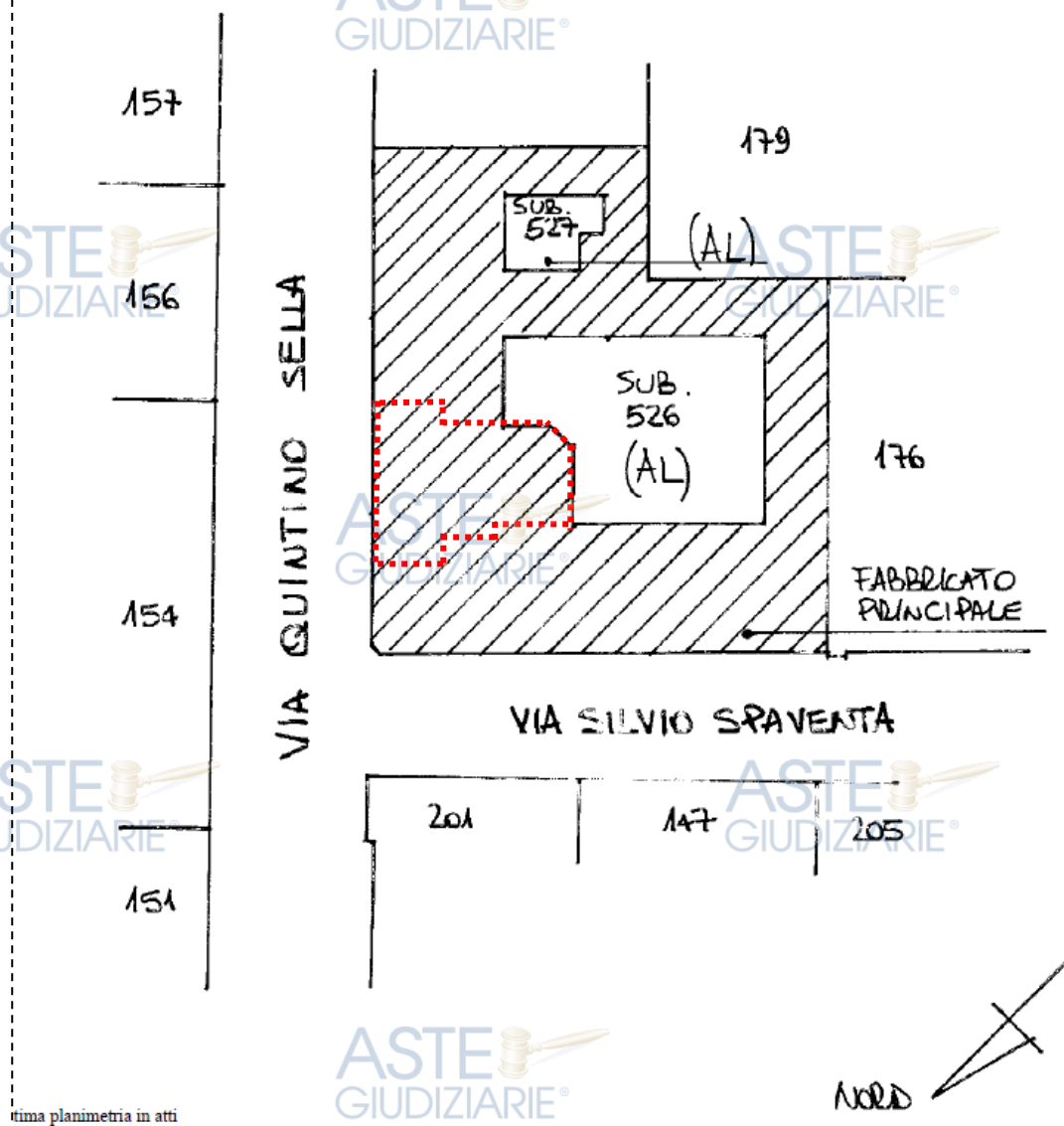
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 fino al 16/02/1973
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 16/02/1973
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 16/02/1973
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

DATI CATASTALI

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA: f.473, p.lla 177



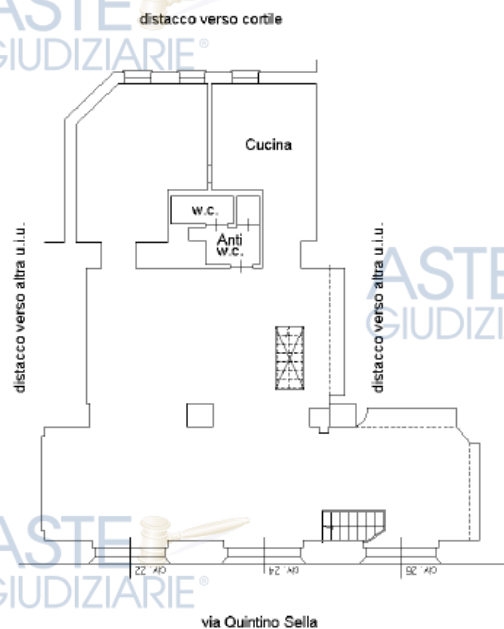
ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALEPIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)

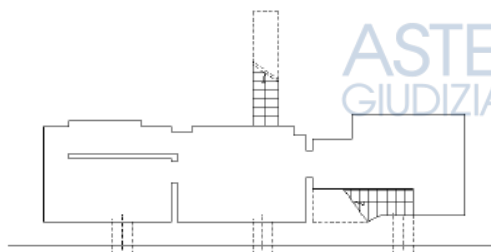
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	473	177	4	1	C/1	7	138 mq	Totale: 157 mq	10.975,74 €	T-S1

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

Locale commerciale
Piano Terra
H mt 4.00



Sottonegozio
Piano S1



Ultima planimetria in atti

Catasto 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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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 stenditoi 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 XXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXX che ha trasferito l'azienda commerciale a XXXXXXXXXXXX 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 (tremilacenti/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 XXXXXXXXXXXX***

codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, - stante la restante metà perveniva a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX, - 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 XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

In data***

è stata pubblicata l'accettazione tacita dell'eredità in morte del signor XXXXXXXXXXXX in dipendenza dell'atto*** in notar Smargiassi Stefano.

FORMALITÀ

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 XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale
XXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXX *** con sede in XXXXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXX e contro il signor XXXXXXXXXXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX *** codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXXXXXX***
codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX 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.

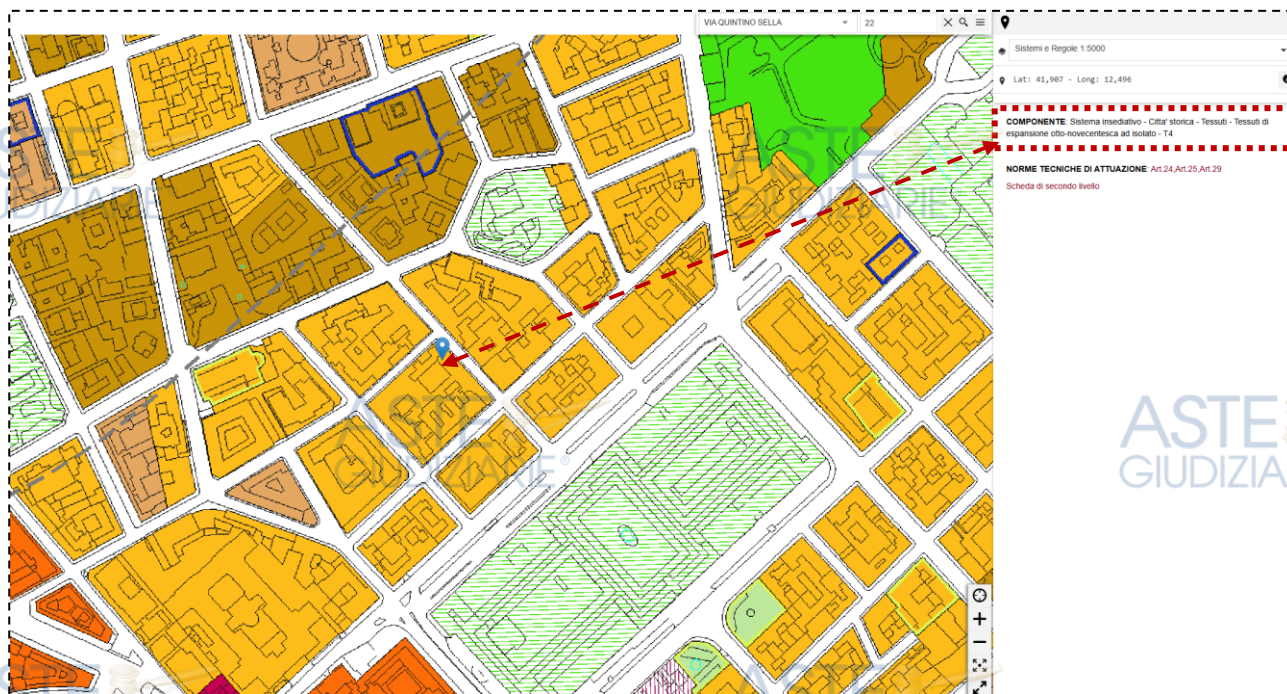
Si riporta altresì di seguito uno stralcio della ispezione ipotecaria relativa all'immobile pignorato effettuata dal sottoscritto:

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

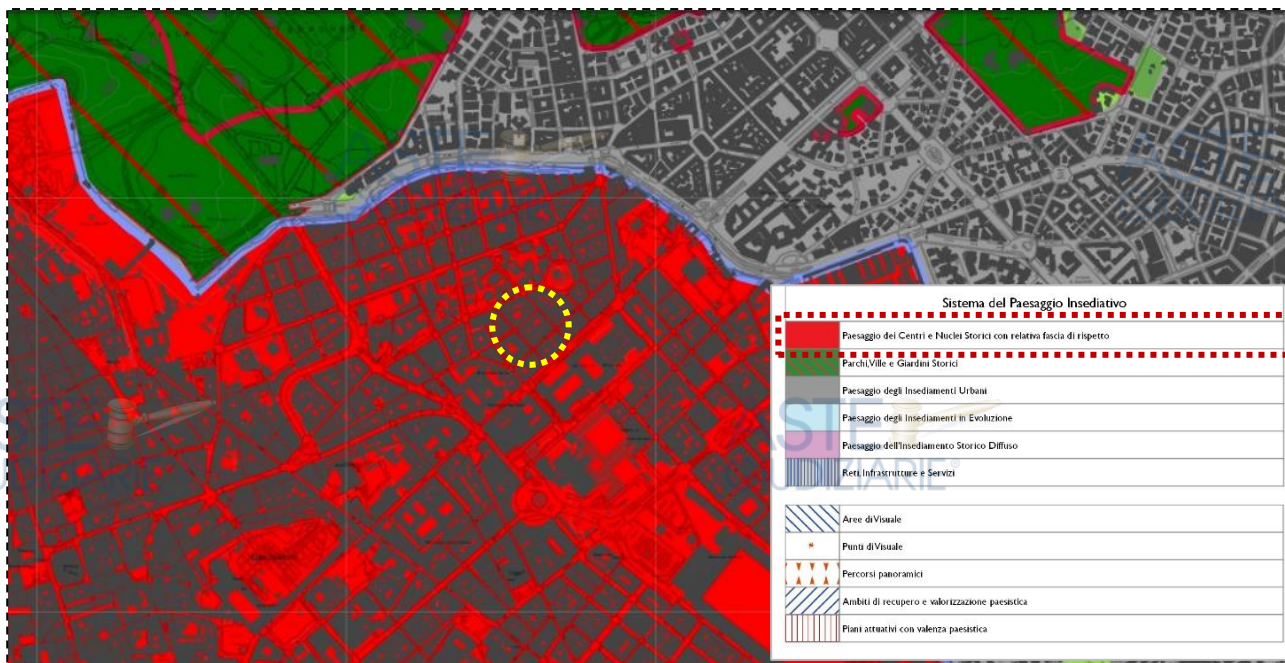
Elenco sintetico delle formalità

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 EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

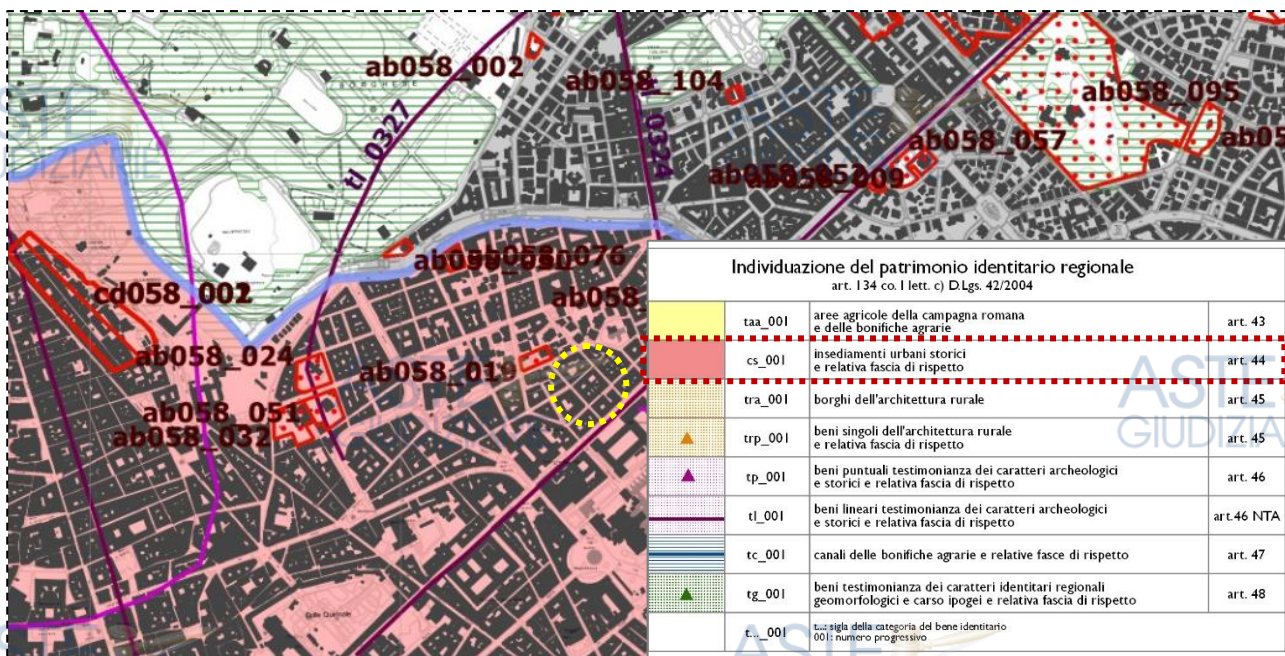
Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: *"CITTÀ" STORICA - Tessuti di espansione otto - novecentesca ad isolato - T4"*:



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 di 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

Ripartizione V. Mod. 79
Licenza N. 1153

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE V. SERVIZI TECNICI

strato li 18 VI 1958 al n. 2230 di protocollo della V. Ripartizione.

Vista la deliberazione in data _____
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 alligato a tepe-

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche
delle canalizzazioni di ogni specie che saranno _____ la coloritura della costruzione dovrà
comunque interessare della costruzione per _____ essere preventivamente autorizzata (art.
quale si rilascia la licenza, dovranno essere a 1-78 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 contraddittorio 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 sottoporsi 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.

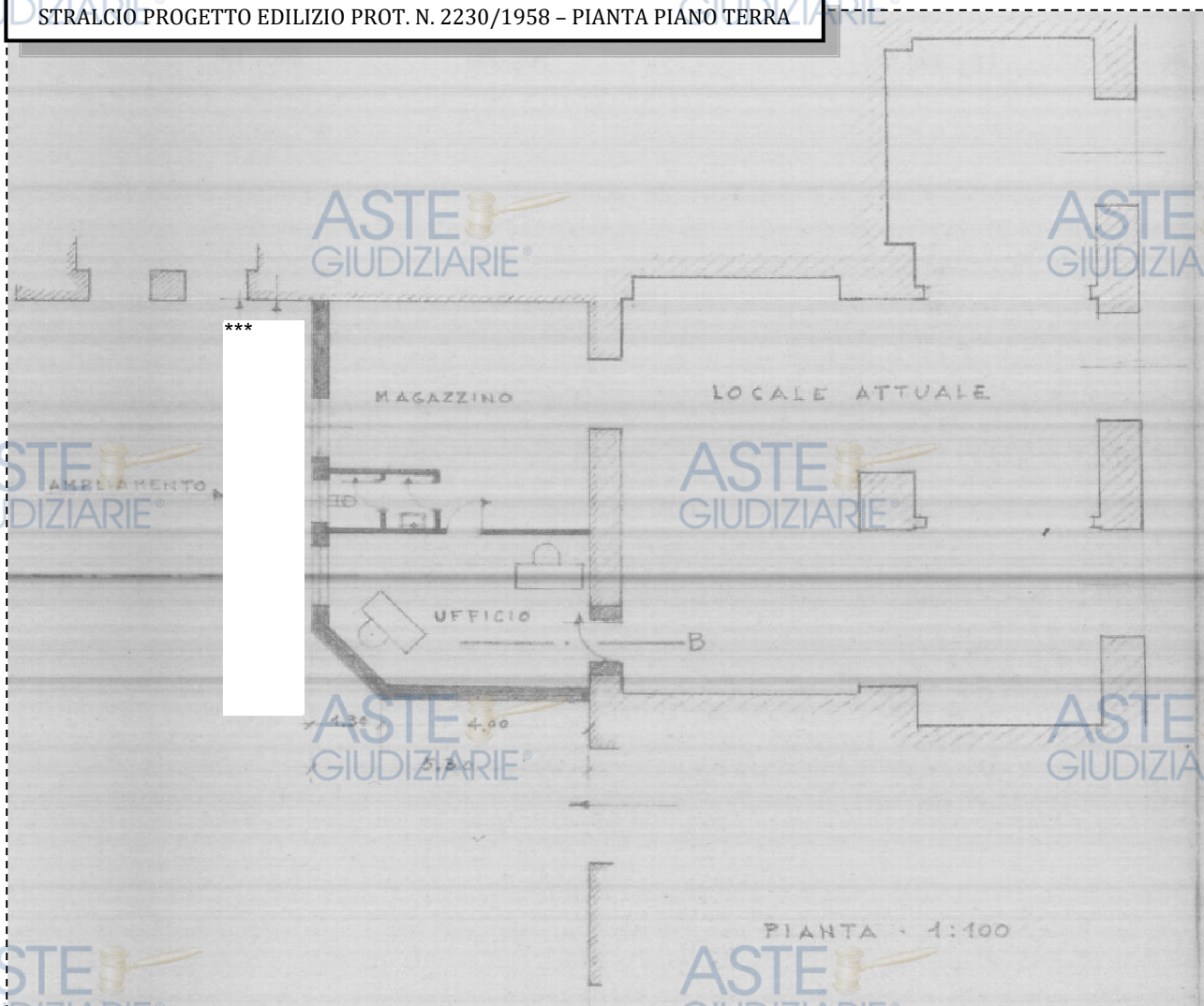
Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regola-
menti edilizio e sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio tecnico Comunale.

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.

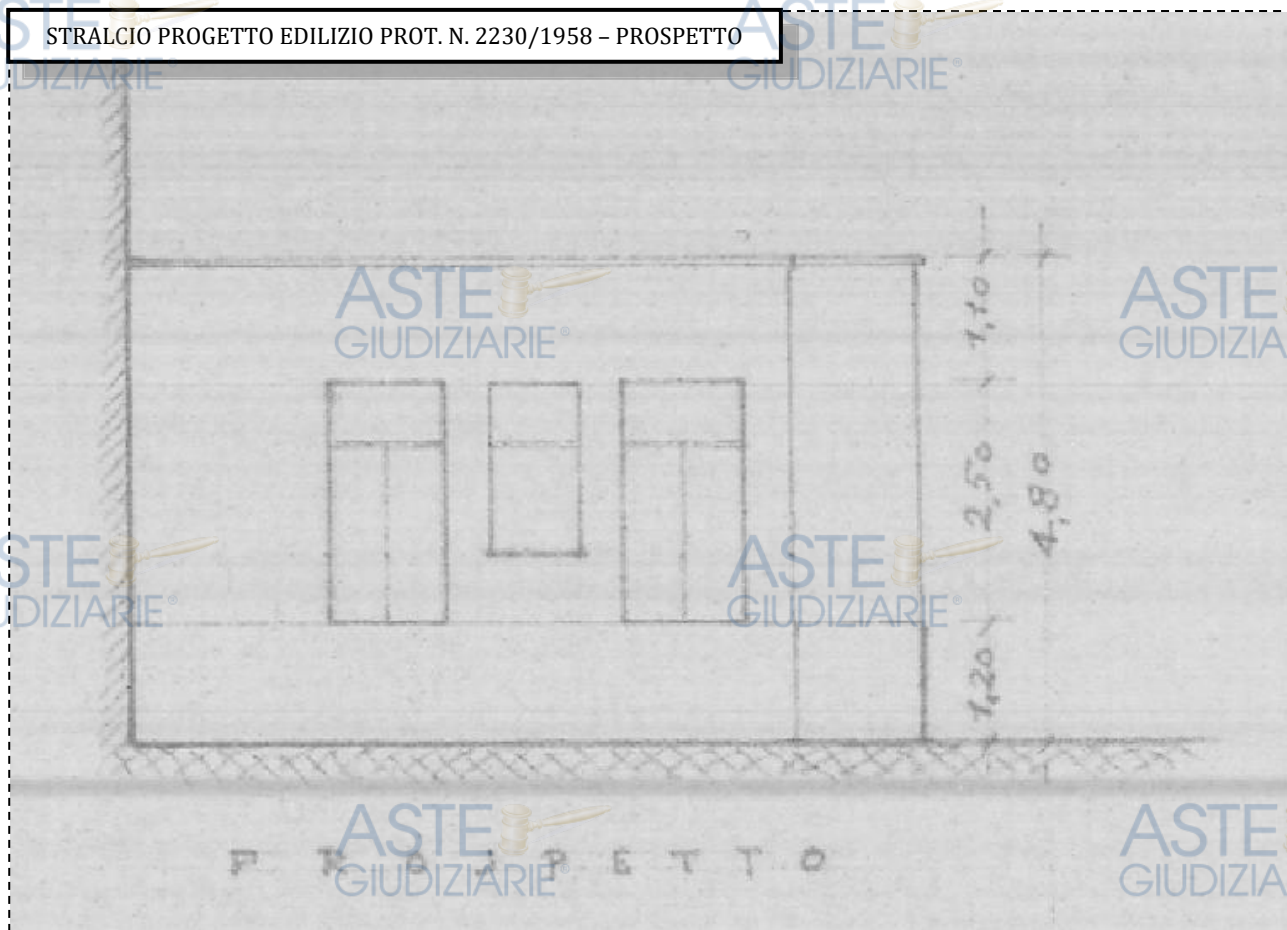
Pagò L. 3044
Bolletta N. 564

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



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





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.

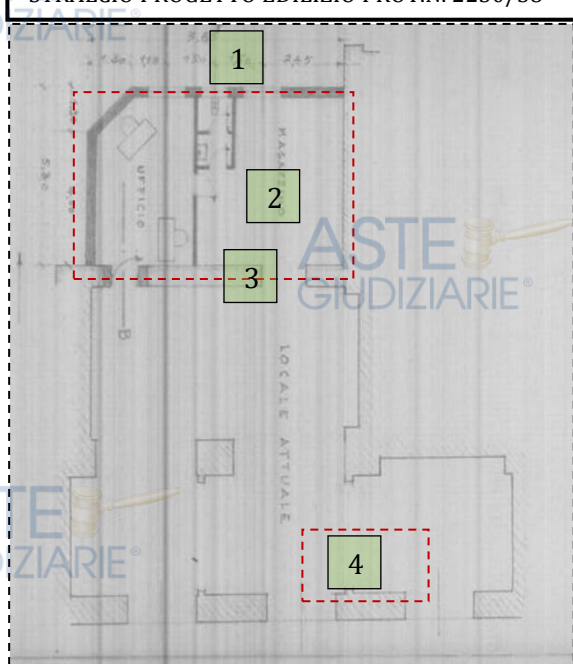
Art. 9-bis T.U.E.: Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili [...] 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che 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.

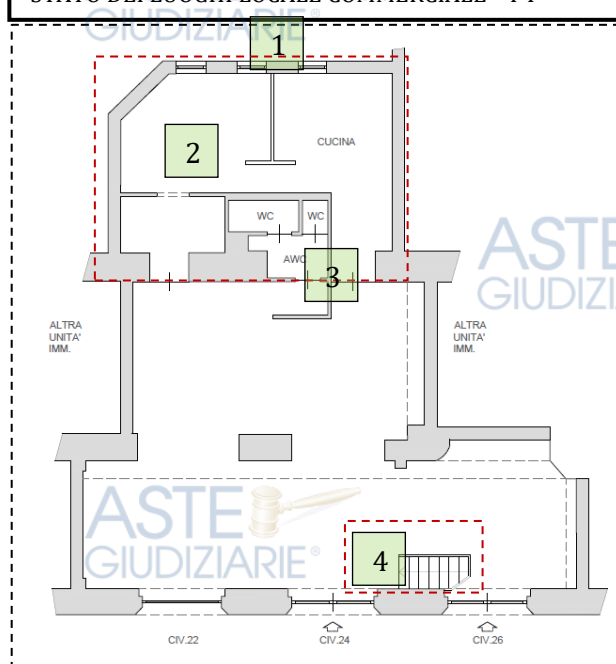
Si riportano nelle pagine che seguono le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali:

- 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)**;

STRALCIO PROGETTO EDILIZIO PROT.N. 2230/58



STATO DEI LUOGHI LOCALE COMMERCIALE - PT



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.

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.

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.

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 stimatori, 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	
Abitazioni censite:					
Occupate	1194	Abitazioni - I fascia		4.900,00	
Non occupate	257	Abitazioni - II fascia		4.200,00	
Totale	1451	Uffici		4.400,00	
Abitazioni occupate:		Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		5.300,00	
In proprietà	47.70%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		3.500,00	
In locazione	44.70%	Locali - complessi attività terziarie industriali		nq	
Altro	7.60%	Locali - complessi attività turistiche		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 m² 1 bagno Piano T

4.088 €/mq

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 2/23



€ 259.000

Pizzeria via Boncompagni, Sallustiano, Roma

Si mura 50 m² 1 bagno Piano T

5.180 €/mq

MESSAGGIO VISITA

VETRINA 1/1

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

