

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 1069/2024

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE® **** **Omissis** ****
Codice fiscale: **** **Omissis** ****
Partita IVA: **** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	9
Confini	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	12
Patti	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Stima / Formazione lotti	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1069/2024 del R.G.E.	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta - BENE LOCATO: € 105.000,00	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta - BENE NON LOCATO: € 125.000,00	40

Con provvedimento del 03/04/2025, il sottoscritto Geom. Marco Marcelli, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email geom.marcellimarco@gmail.com, PEC marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Piazza Passo del Pordoi n. 22 (catastalmente n. 13), piano T-S1



Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.94088, 12.44129)

DESCRIZIONE

Locale commerciale sito nel Comune di Roma nel quartiere Suburbio S. XI "Della Vittoria", Municipio XIV, più precisamente in Piazza Passo del Pordoi n. 22 (catastalmente n. 13), piano T-S1, piena proprietà dell'esecutata società **** Omissis ****, ubicato in adiacenza con via Pieve di Cadore, la quale costituisce la corsia di decelerazione della Galleria Giovanni XXIII - uscita "Via Cortina d'Ampezzo / Via Mario Fani".

L'immobile si colloca al piano terra di un fabbricato a destinazione mista, in aderenza con altri locali commerciali disposti in sequenza lungo il medesimo fronte, tutti serviti da un unico accesso comune.

L'accesso avviene da cancello pedonale metallico posto al civico 22, che immette su un ballatoio comune parzialmente coperto, sviluppato in quota rispetto al piano stradale sottostante. Il ballatoio funge da percorso di distribuzione per i vari locali e si affaccia, mediante ringhiera metallica, su un salto di quota verso la sottostante corsia di decelerazione di via Pieve di Cadore.

Il fabbricato presenta struttura in cemento armato, prospetti intonacati e tinteggiati di bianco, copertura piana (tetto giardino) con area a verde di pertinenza di altra proprietà soprastante. Le facciate esterne mostrano diffusi segni di degrado superficiale, graffiti e scrostature, in scarse condizioni di manutenzione e uso.

Internamente il locale risulta recentemente ristrutturato e convertito ad uso residenziale, con ambienti distribuiti su due livelli collegati da scala interna in cemento armato.

Al piano terra si trova un ambiente principale con pavimentazione in gres porcellanato, controsoffitto in cartongesso con faretti ad incasso, pareti intonacate e tinteggiate di bianco. Sul retro si sviluppa un servizio igienico completo, pavimentato e rivestito in gres con mosaico nella zona doccia, dotato di lavabo, piatto doccia e predisposizione per wc e bidet non installati.

Al piano inferiore (seminterrato) sono presenti due vani, uno finestrato verso l'intercapedine e l'altro privo di finestre, anch'essi pavimentati in gres porcellanato e con pareti intonacate e tinteggiate di bianco.

Gli ambienti risultano in buone condizioni manutentive, con finiture di recente posa e impianti elettrici in corso di completamento ma funzionante, con scatole scoperte e corrugati a vista. Sono presenti anche predisposizioni per l'impianto di climatizzazione mediante split murari, in entrambi i livelli.

Visto lo stato dei lavori, l'immobile risulta recentemente ristrutturato, non completamente terminato. Si precisa che non risultano fornite allo scrivente eventuali certificazioni degli impianti.

Gli infissi esistenti risultano in alluminio con doppio vetro, mentre le porte interne non ancora installate, tant'è che risultano visibili i controtelai in legno incassati nella muratura, pronti per l'installazione del telaio porta.

Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, ubicato al piano terra e seminterrato, privo di numero d'interno, internamente risulta così composto: unico ambiente con bagno al piano terra e due ambienti separati al piano seminterrato, collegati tra loro tramite scala di uso esclusivo.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 22/05/2025 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr. allegato 15).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 383, Part. 243, Sub. 509, Piazza Passo del Pordoi n. 13, piano T-S1, z.c. 4, cat. C/1, classe 6, consistenza 43 mq, sup. catastale 53 mq, rendita € 1.836,57 intestato alla società **** Omissis **** (proprietà 1/1).



Vista esterna del fabbricato



Vista esterna con individuazione dell'immobile



Accesso pedonale su P.zza Passo del Pordoi 22



Accesso dal ballatoio comune



Vista interna del locale



Vista interna del locale



Bagno



Scale di accesso al piano S1



Area sotto-negozio



Area non accessibile - attualmente accorpata

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

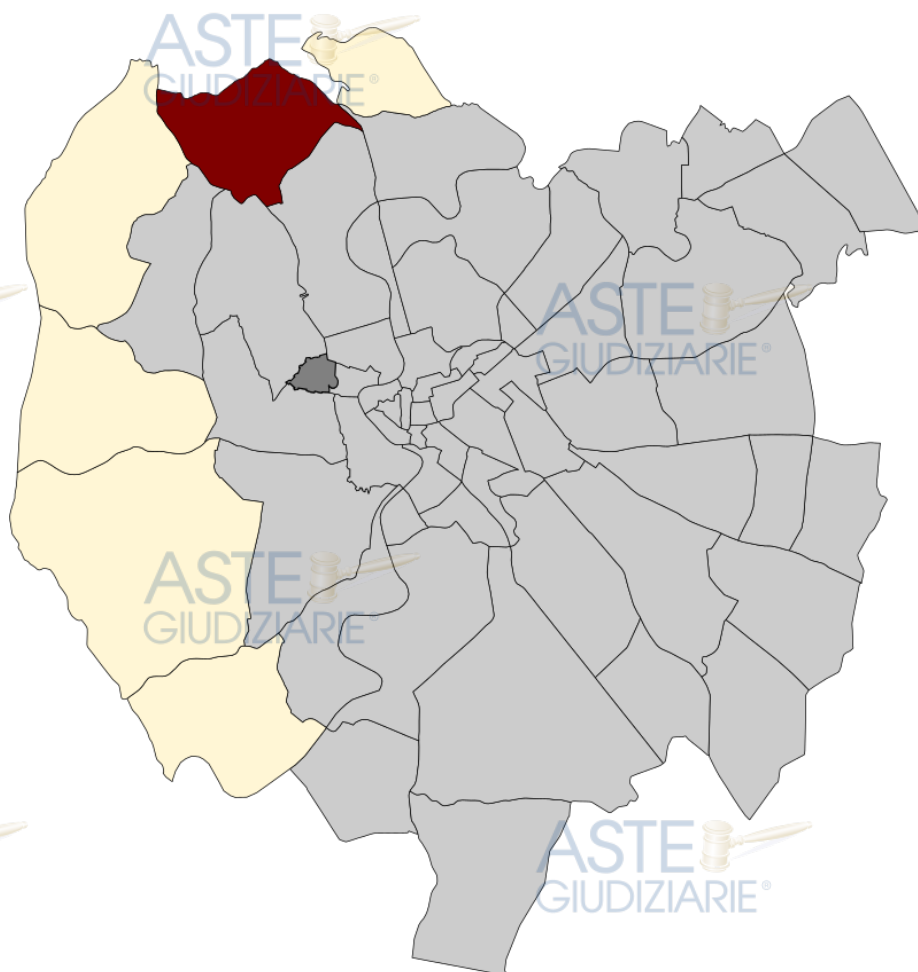
L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ricade nel Suburbio XI "Della Vittoria" indicato come S. XI, all'interno del Municipio XIV di Roma Capitale, ubicato nell'area nord-ovest della città.

Il suburbio confina a nord con la zona Z. LIII Tomba di Nerone, a nord-est con il quartiere Q. XVIII Tor di Quinto, a sud con i quartieri Q. XV Della Vittoria e Q. XIV Trionfale e ad ovest con il quartiere Q. XXVII Primavalle e il suburbio S. XI Trionfale.

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

- buon sistema viario con Via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII;
- buoni collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- buoni servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, il buon collegamento dei mezzi pubblici su ruota e della stazione ferroviaria di Roma Monte Mario, la numerosa presenza dei principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati, scuole), la vicinanza con l'ospedale "San Filippo Neri" e con il "Policlinico Universitario Agostino Gemelli", della Riserva Naturale dell'Insugherata, nonché il buon collegamento con il centro storico della città, ne fanno un bene appetibile e di un certo interesse, con una buona richiesta immobiliare.



Mappa di localizzazione del Suburbio S. XI - Della Vittoria all'interno dei suburbi di Roma

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Piazza Passo del Pordoi n. 22 (catastalmente n. 13), piano T-S1



Vista 3D da Google Earth – Vista dell'immobile con accesso su P.zza Passo del Pordoi n. 22

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)
Codice fiscale: **** **Omissis** ****
Partita IVA: **** **Omissis** ****

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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

La società **** **Omissis** **** risulta titolare per la quota di 1/1, per averlo acquistato dalla società **** **Omissis** **** con atto di compravendita del 28/10/2021 rep. 3537 racc. 2602, trascritto a Roma 1 il 26/11/2021 reg. gen. 152186 reg. part. 105627.

Si allegano gli atti di provenienza ventennali ed ultraventennali reperiti dallo scrivente (cfr. allegato 8).

CONFINI

Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, risulta confinante con: distacco su Via Pieve di Cadore, altro locale commerciale sub. 508, altro locale commerciale sub. 510, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	37,45 mq	41,20 mq	1	41,20 mq	3,10 m	T
Sottonegoziò	20,20 mq	25,60 mq	0,50	12,80 mq	2,85 m	S1
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2005 al 24/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 383, Part. 243, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 943 Rendita € 40.276,46 Piano T-S1
Dal 24/03/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 383, Part. 243, Sub. 504, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 538 Rendita € 22.978,51 Piano T-S1
Dal 21/07/2006 al 05/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 383, Part. 243, Sub. 504, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 865 Rendita € 36.945,01 Piano T-S1
Dal 05/03/2009 al 13/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 383, Part. 243, Sub. 504, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 865 Rendita € 36.945,01 Piano T-S1
Dal 13/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 383, Part. 243, Sub. 504, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 865 Rendita € 36.945,01 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 16/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 383, Part. 243, Sub. 504, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 865 Superficie catastale 641 mq Rendita € 36.945,01 Piano T-S1
Dal 16/11/2016 al 18/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 383, Part. 243, Sub. 504, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 865 Superficie catastale 641 mq Rendita € 36.945,01 Piano T-S1
Dal 18/11/2016 al 26/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 383, Part. 243, Sub. 509, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 43 Superficie catastale 53 mq Rendita € 1.836,57 Piano T-S1

Dal 26/10/2017 al 16/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 383, Part. 243, Sub. 509, Zc. 4 Categoria C1 Cl.7, Cons. 43 Superficie catastale 53 mq Rendita € 2.136,38 Piano T-S1
Dal 16/04/2018 al 13/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 383, Part. 243, Sub. 509, Zc. 4 Categoria C1 Cl.7, Cons. 43 Superficie catastale 53 mq Rendita € 2.136,38 Piano T-S1
Dal 13/06/2018 al 28/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 383, Part. 243, Sub. 509, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 43 Superficie catastale 53 mq Rendita € 1.836,57 Piano T-S1
Dal 28/10/2021 al 29/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 383, Part. 243, Sub. 509, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 43 Superficie catastale 53 mq Rendita € 1.836,57 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	383	243	509	4	C/1	6	43	53 mq	1836,57 €	T-S1	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento.

Dall'esame diretto dei luoghi è emerso che la distribuzione interna e le caratteristiche edilizie non corrispondono alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, essendo state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- Cambio di destinazione d'uso da negozio a residenziale;
- Rimozione di un controsoffitto avente un'altezza di 2.40 mt nell'area retrostante del piano terra, attualmente con altezza pari a 3.10 mt;
- Rimozione dei parapetti anticaduta adiacenti le scale di accesso al piano inferiore;
- Rimozione di due gradini di accesso al sotto negozio, area finestrata;
- Accorpamento di un'area "non accessibile" a creare un ulteriore area non finestrata;

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati che di seguito si espongono.

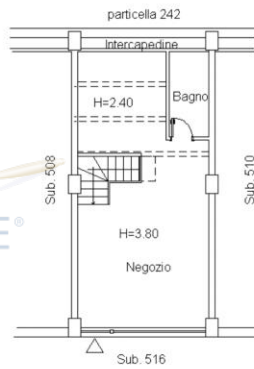
Per quanto concerne le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale e alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, si rinvia al quesito relativo alla "Regolarità edilizia".

Si precisa, infine, che l'immobile risulta ubicato in atti con il civico 13, mentre a seguito di accertamento presso i luoghi risulta correttamente ubicato al civico 22. Tale discrasia potrà essere rettificata dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile tramite il servizio online gratuito "Contact Center" reso disponibile dall'Agenzia delle Entrate per variazione toponomastica. Tale circostanza è riferita alla sola rettifica toponomastica della visura catastale.

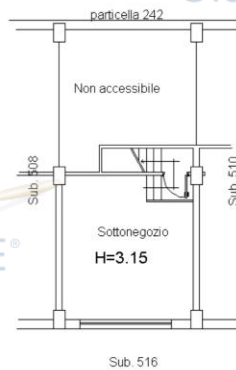
Data: 17/04/2025 - n. T199625 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. RM0703318 del 18/11/2016</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma</p> <p>Piazza Passo Del Pordoi civ. 13</p>	
	<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: Foglio: 383 Particella: 243 Subalterno: 509</p>	<p>Compilata da: Rosatelli Fabio</p> <p>Iscritto all'albo: Geometri</p> <p>Prov. Rieti N. 00621</p>
<p>Scheda n. 1 Scala 1:200</p>		

NEGOZIO E SOTTONEGOZIO
PIANO S1-T
H. variabile da ml 2.40 a ml. 3.80



PIANO TERRA



PIANO S1



Ultima planimetria in atti

Data: 17/04/2025 - n. T199625 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 383 - Particella 243 - Subalterno 509 >
PIAZZA PASSO DEL PORDOI n. 13 Piano S1-T

PLANIMETRIA DIFFORMITÀ CATASTALI


LOCALE COMMERCIALE

LOTTO UNICO - Bene n. 1

 Demolizioni

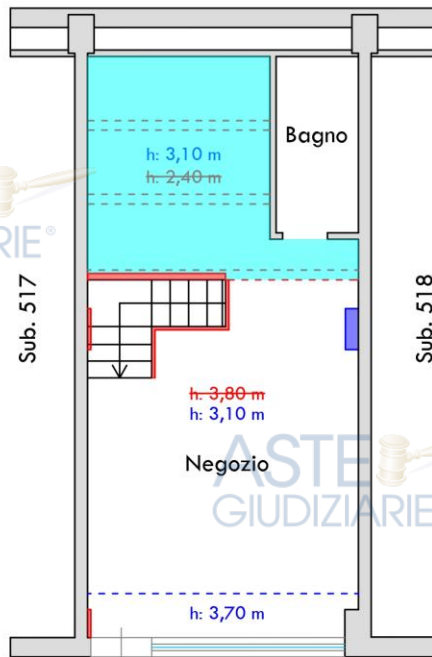
 Ricostruzioni

 Demolizione controsoffitto

 Area non accessibile - ora accorpata (da ripristinare)

PIANO TERRA

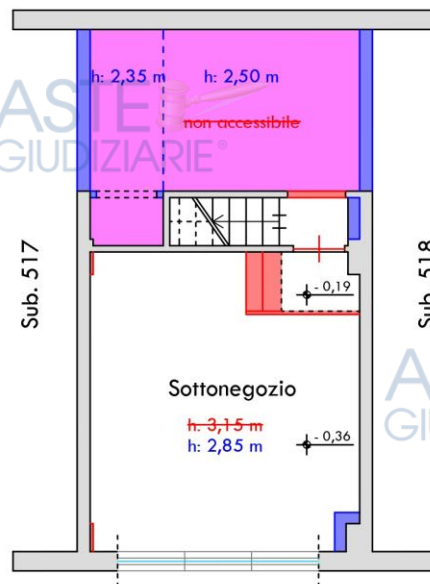
Particella 242



DISTACCO SU VIA PIEVE DI CADORE

PIANO S1

Particella 242



DISTACCO SU VIA PIEVE DI CADORE



LOCALE COMMERCIALE

LOTTO UNICO - Bene n. 1

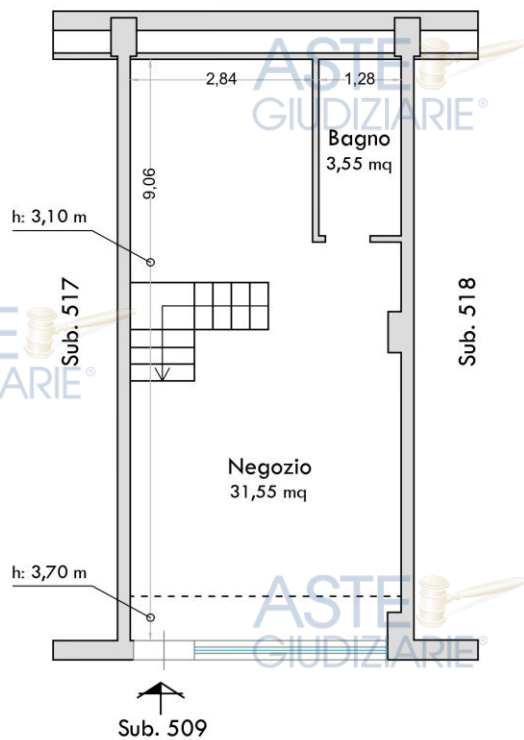
Piazza Passo del Pordoi n. 22 - Piano T/S1

h: 3,10 mt / CAP: 00135 - Roma (RM)

PIANO TERRA

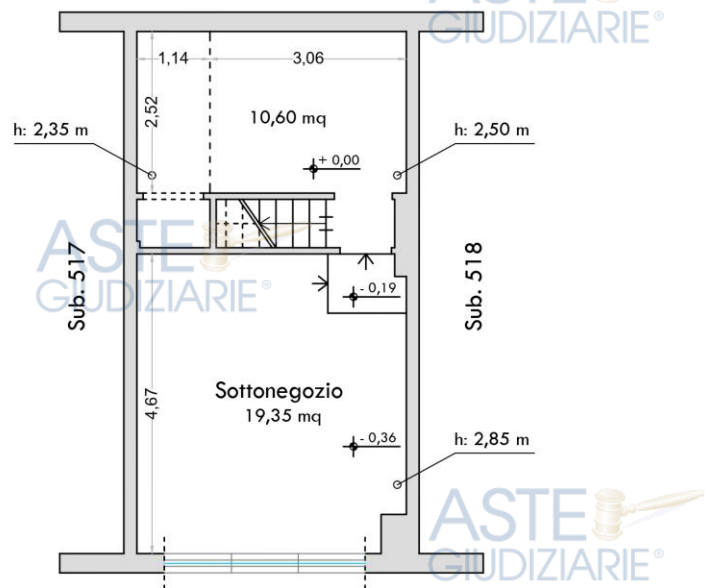
PIANO S1

Particella 242



DISTACCO SU VIA PIEVE DI CADORE

Particella 242



DISTACCO SU VIA PIEVE DI CADORE



PATTI

Al fine di ottenere l'autorizzazione da parte della cooperativa sull'area cui sorge il fabbricato, cui l'immobile pignorato è parte, sono stati rinvenuti i seguenti atti d'obbligo:

a) **Atto d'obbligo a rogito Notaio Renato Ferrofino del 07/02/1973 rep. 2918 racc. 1269**, trascritto a Roma 1 il 28/02/1973 al n. 20169 di formalità, mediante il quale la società costruttrice **** Omissis **** presentò il progetto nel 1972 con il n. di protocollo 2746, subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di un atto mediante il quale la società stessa, si è obbligata per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo:

- a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio la superficie di mq 222 descritta in premessa;
- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60;
- a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi.

Le obbligazioni anzidette, da trascriversi presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

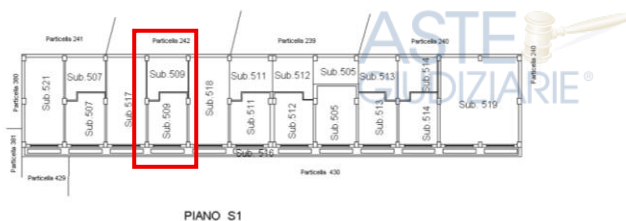
STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, come già rilevato nella descrizione, alla data del sopralluogo presentava discrete condizioni manutentive e conservative, con interni recentemente ristrutturati e finiture di livello medio, mentre le parti esterne comuni mostrano diffusi segni di degrado superficiale (intonaci ammalorati, graffiti, usura generale).

PARTI COMUNI

In mancanza di regolamento condominiale, sono da ritenersi comuni le porzioni destinate all'accesso e alla distribuzione, ed in particolare il ballatoio esterno, il cancello d'ingresso e il vialetto di collegamento con la pubblica via. Si allega per una migliore comprensione, l'elaborato planimetrico, ultimo in atti.

Elaborato planimetrico in atti - prot. 647656 del 2024



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato edificato originariamente nel 1979, si presenta in discreto stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Locale commerciale:

Altezza interna utile - Piano T: h 3,10 mt;

Altezza interna utile - Piano S1: h 2,85 mt e h 2,50 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a.;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato e rivestimenti in gres e mosaico;

Pavimentazione interna: gres porcellanato;

Infissi esterni ed interni: in alluminio con doppio vetro;

Impianto elettrico: da terminare con scatole di derivazione prive di frutti e corrugati a vista, privo di certificazione;

Impianto idrico: da terminare, non è stato possibile verificare il corretto funzionamento, privo di certificazione;

Impianto gas: non presente;

Impianto termico: predisposizione per il condizionamento dell'aria per SPLIT a pompa di calore, non ancora installati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. Il canone mensile pattuito nel contratto risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo di mercato rispetto a quanto rinegoziato nel 2023. Pertanto, il canone pattuito non può considerarsi congruo, come di seguito specificato:

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/05/2023
- Scadenza contratto: 31/07/2028

L'immobile in oggetto risulta occupato dalla soc. **** Omissis **** (parte conduttrice) in virtù di un contratto di locazione ad uso non residenziale stipulato il 01/08/2022 e registrato il 12/05/2023 presso l'Ufficio Territoriale di Roma 3 - Settebagni al n. 7578-serie 3T codice identificativo per anni 6 (dal 01/08/2022 al 31/07/2028), concesso in locazione dalla proprietaria società esecutata **** Omissis **** (parte locatrice).

Il canone annuo è convenuto in € 6.000,00 da corrisponderci in n. 12 rate mensili anticipate pari a € 500,00 cadauna entro il 5 di ciascun mese.

Si precisa che in data 05/03/2024 con protocollo telematico 24030538434724969, il corrispettivo annuo di € 6.000,00 dichiarato dalla parte conduttrice, è stato rinegoziato in € 2.400,00 annui per il periodo dal 09/02/2024 al 31/07/2028, rimanendo ferme tutte le ulteriori pattuizioni stabilite nel contratto di locazione del 01/08/2022.

Si rappresenta che tale contratto risulta opponibile alla presente procedura esecutiva, essendo stato

registrato il 12/05/2023 antecedente al pignoramento immobiliare trascritto a Roma 1 il 15/10/2024.

La società conduttrice, inviava in seguito un ulteriore contratto di sub locazione a terzi, per anni 6 a partire dal 01/06/2024 al 31/05/2030 per un corrispettivo pari a € 1.200,00 annui.

Dovendo verificare la veridicità di tali contratti e la loro regolare registrazione, lo scrivente interpellava formalmente l'ufficio Territoriale di Roma 3 - Settebagni con richiesta prot. 245960 del 26/05/2024; in risposta l'ufficio rispondeva positivamente dichiarando la regolare registrazione del contratto 2023 3T n. 7578 con durata dal 01/08/2022 al 31/07/2028 con rinegoziazione del canone dal 09/02/2024 al 31/07/2028, mentre dichiarava che non risultano subentri registrati nella posizione dei soggetti originari dal locatore **** Omissis **** al conduttore **** Omissis ****. Si allega alla presente copia della suddetta comunicazione (cfr. allegato 12).

Alla luce della verifica espletata dallo scrivente, quindi, il contratto di cui sopra con scadenza al 31/07/2028 risulta regolarmente registrato, con rinegoziazione anch'essa regolarmente registrata mentre non risultano in essere contratti di sub locazione regolarmente registrati.

Canoni di locazione:

Canone mensile: € 200,00

Canone di Locazione stimato: € 700,00

VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO:

Considerato il contratto di locazione in essere risulta opponibile alla procedura, si è proceduto alla verifica del valore locativo dell'immobile pignorato con riferimento all'anno di stipula del contratto di locazione, avvenuta nell'agosto del 2022, registrato a maggio 2023.

A tal fine, è stata consultata la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al II semestre 2009, per la zona territoriale di riferimento:

Locale commerciale C/1

Piazza Passo del Pordoi n. 13, piano T-S1:

- Superficie commerciale: 54 mq;

- Quotazione BORSINO ROMA, il canone mensile:

Fascia zona: Camilluccia - Trionfale (Via Mario Fani)

Negozi: **11,73 €/mq x mese**

(Borsino immobiliare di Roma - annualità 2022).

- Quotazione OMI il canone mensile medio:

Fascia zona: Semicentrale/TRIONFALE - IGEA 20 (VIA MARIO FANI)

Negozi: **14,50 €/mq x mese**

(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

CALCOLO:

$11,73 + 14,50 = 26,23 / 2 = 13,11 \text{ €/mq x mese}$

- Superficie commerciale: 54 mq;
- Valore locativo: 13,11 €/mq x mese;
- Valore locazione: 54 mq x 13,11 €/mq x mese = € 707,94/mese arrotondato a € 700/mese

CONCLUSIONI: a parere dello scrivente, il canone locativo più congruo per l'immobile in oggetto è pari ad € 700/mese.

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE:

Ai sensi dell'art. 2923, secondo comma, del codice civile, si procede alla verifica della congruità del canone di locazione pattuito, al fine di accertare se lo stesso sia inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo di mercato al momento della stipula.

Nel caso in esame:

Canone mensile praticato (come da contratto rinegoziato in essere): € 200,00/mese

- Giusto prezzo stimato (OMI 2022): € 700,00/mese

- Soglia minima di congruità (2/3 del giusto prezzo):

€ 700,00/mese x 2/3 = € 466,66

Si verifica pertanto la disuguaglianza:

€ 200,00 < € 466,66 (2/3 del giusto prezzo di locazione)

Conclusioni: Il canone mensile pattuito nel contratto risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo di mercato rispetto a quanto rinegoziato nel 2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1971 al 05/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renato Ferrofino	21/09/1971	2024	844
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	02/10/1971	78996	57503
Dal 05/03/2009 al 13/03/2009	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Gallori Luigi	05/03/2009	27083	7595	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	13/03/2009	33458	18428	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 13/03/2009 al 28/10/2021	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Gallori Luigi	13/03/2009	27100	7603	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	20/03/2009	36751	20440	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/10/2021 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Merlino Pasquale Edoardo	28/10/2021	3537	2602	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	26/11/2021	152186	105627	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Roma 1 il 10/02/2016
Reg. gen. 13770 - Reg. part. 2043
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Tirone Valerio
Data: 04/02/2016
N° repertorio: 45680
N° raccolta: 16844
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 22/02/2024
Reg. gen. 21036 - Reg. part. 2955
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 148.560,89
Note: A seguito di atto giudiziario per Tribunale di Rieti del 18/01/2024, numero di repertorio 33/2024

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale – accertamento diritti reali**
Trascritto a Roma 1 il 08/09/2020
Reg. gen. 87972 - Reg. part. 60942
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: A seguito di atto giudiziario per Tribunale di Roma del 29/07/2020, numero di repertorio 94
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 15/10/2024
Reg. gen. 123302 - Reg. part. 91723
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: A seguito di atto giudiziario per Tribunale di Rieti del 19/09/2024, numero di repertorio 1677/2024.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma 1 il 20/07/2017

Reg. gen. 87671 - Reg. part. 12560

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: A seguito di atto notarile pubblico per Notaio Tirone Valerio del 26/06/2017, numero di repertorio 47696/18106, sull'immobile di relazione ricade una quota capitale pari a € 75.000,00 ed una quota ipoteca pari ad € 150.000,00.

Trascrizioni non cancellabili con d.t.

- **Domanda giudiziale - accertamento diritti reali**

Trascritto a Roma 1 il 08/09/2020

Reg. gen. 87972 - Reg. part. 60942

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: A seguito di atto giudiziario per Tribunale di Roma del 29/07/2020, numero di repertorio 94

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: **"Sistema Insediativo" - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3**



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000

In particolare, l'Art. 48 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

Carta per la Qualità: - **Nulla.**



Rete ecologica: - **Nulla.**



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti urbani.



P.T.P.R. Tav. A - Foglio 24

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Vincoli dichiarativi – Beni d’insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche “Acqua traversa – Via Camilluccia”;
- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti urbani.



P.T.P.R. Tav. B - Foglio 24

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio realizzato nel Piano di Zona n. 67 Acqua Traversa Sud ai sensi della Legge n. 167 del 18/04/1962, nell'ambito del I PEEP, su area concessa dall'Amministrazione comunale al Consorzio per edilizia economica e popolare.

Il complesso edilizio cui è parte l'immobile pignorato, risulta edificato dalla **** Omissis **** nella sua qualità di socio del consorzio di cui sopra, con **progetto prot. 2746/1972** approvato dalla Commissione Edilizia in data 20/10/1972, al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione n. 475 del 28/05/1973**.

Successivamente risulta presentato **progetto in variante prot. 31846 in data 19/07/1979** per variazioni in corso d'opera senza variazioni di volume e di assestamento finale.

I progetti sopra esposti sono relativi a due edifici residenziali e un parcheggio coperto a livello stradale, cui l'immobile pignorato è parte, realizzati su terreno scosceso verso la pubblica via (attualmente Via Pieve del Cadore corsia di decelerazione della Galleria Giovanni XXIII) tant'è che nella documentazione progettuale l'accessorio destinato a parcheggio viene identificato "a valle". Nella documentazione originaria di progetto, inoltre, le sezioni trasversali degli elaborati grafici progettuali del parcheggio lo identificano a livello stradale con sovrastante profilo finale del terreno e un piano seminterrato solo in parte accessibile ove risultano ubicati i profili di sostegno e i telai delle fondazioni, con il profilo del terreno scosceso visibile.

Gli edifici di cui ai progetti sopra, risultano collegati alla rete di fognatura consortile del Consorzio, con progetto approvato dall'Ufficio d'Igiene del Comune di Roma con prot. 48406 del 1972.

Si precisa che nonostante la documentazione progettuale reperita, a seguito di ricerche esperite dallo scrivente presso il IX Dip. PAU, lo stesso ufficio riferisce che ad oggi non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

* * * *

RICERCA DEI TITOLI URBANISTICO-EDILIZI SEGUENTI:

a) Domanda di condono ai sensi della L. 47/85:

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, è emerso che la Soc. Coop. **** Omissis **** ha presentato, ai sensi della Legge n. 47/1985, **domanda di condono edilizio prot. n. 86/55984 sot. 0**, registrata in data 26/03/1986, avente ad oggetto la realizzazione di una struttura in cemento armato articolata su due livelli, di cui uno interrato con affaccio su intercapedine e l'altro a quota stradale, destinata ad uso commerciale, in parziale difformità dai titoli edilizi originariamente rilasciati.

Il fascicolo di condono reperito cui l'immobile de-quo è ricompreso (86/55984/0), è stato integralmente reperito e risulta completo della documentazione procedimentale, comprendente: atti procedimentali, atti notorio epoca abuso, atto propulsivo, camicia istruttoria, certificato catastale, comunicazione prosecuzione lavori, concessione edilizia in sanatoria, copie versamenti, denuncia variazione catasto, dichiarazione sostitutive, domanda di condono 47/85, domanda ministero,

elaborato grafico, idoneità statica, integrazione documenti, perizia giurata, planimetria catastale, prescrizione o riesame, richiesta destinazione urbana e vincoli, richiesta pagamenti aggiuntivi e richiesta rettifica in sanatoria.

A seguito dell'acquisizione dei nulla osta favorevoli e del versamento integrale delle oblazioni dovute, **il procedimento si è concluso positivamente con il rilascio della Concessione in Sanatoria n. 334464 del 04/12/2006**, avente ad oggetto la nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso commerciale per una superficie complessiva di mq 508,08, nella quale è ricompresa l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda il certificato di agibilità relativo alle opere condonate ai sensi della L. 47/85, non è stata rinvenuta alcuna documentazione in tal senso all'interno del fascicolo esaminato presso l'Ufficio Condono Edilizio.

b) Domanda di condono ai sensi della L. 724/94:

Dalla documentazione d'archivio è emerso che, a seguito di integrazioni richieste dall'Amministrazione Comunale in merito alla superficie complessiva dell'intervento, la medesima società Coop. **** Omissis **** ha depositato ulteriore documentazione integrativa relativa alla domanda sopra richiamata.

Con nota prot. n. 2006 del 15/06/2006, l'Ufficio Condono Edilizio ha tuttavia precisato che, per quanto riguarda la superficie del piano interrato, la stessa era stata denunciata e integrata oltre i termini previsti dalla L. 47/1985, con conseguente istruttoria secondo la normativa di cui alla L. 724/1994, **registrata con prot. n. 47216 sot. 3 del 28/02/1995.**

Il fascicolo di condono reperito cui l'immobile *de-quo* è ricompreso (0/47216/3), è stato integralmente reperito e risulta completo della documentazione procedimentale, comprendente: atto notorio epoca abuso, concessione edilizia, copie versamenti, domanda di condono L. 724/94, scheda urbanistica e vincoli e visura catastale.

Visti i nulla osta positivi e i pagamenti delle oblazioni, **il procedimento risulta concluso con il rilascio della Concessione in sanatoria n. 334468 del 04/12/2006**, per nuova costruzione/ampliamento ad autorizzare la destinazione d'uso commerciale del piano interrato, per complessivi mq 308,03 cui l'immobile pignorato è ricompreso.

Non è stato reperito alcun certificato di agibilità relativo alle opere sanate ai sensi della L. 724/1994.

c) Pratiche edilizie ordinarie (C.I.L.A.) - Municipio XIV:

A seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente presso il Municipio Roma XIV, competente per territorio, sono state reperite n. 2 pratiche edilizie di tipo C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), entrambe acquisite in formato digitale e corredate da comunicazione di collaudo finale, come di seguito riportate:

- **C.I.L.A. prot. CT/38305 del 12/05/2015** riguarda una diversa distribuzione interna dei tramezzi, con frazionamento in n. 10 locali commerciali, senza alcun cambio di destinazione d'uso rispetto

all'originaria funzione commerciale;

- **C.I.L.A. prot. CT/65222 del 26/07/2016** costituisce variante in corso d'opera alla precedente CILA e prevede lievi modifiche alle tramezzature interne sia al piano terra che al piano interrato, nonché la realizzazione di un'intercapedine al piano terra mediante la costruzione di una parete in forati di laterizio intonacata e tinteggiata, oltre ad altri interventi di rifinitura e rifacimento interno.

Le pratiche sopra citate risultano regolarmente protocollate e concluse con la **comunicazione di collaudo e fine lavori prot. CT/102807 del 17/11/2016**.

Successivamente, lo scrivente ha eseguito ulteriore accesso agli atti presso il medesimo Municipio Roma XIV al fine di verificare l'esistenza di eventuali altri titoli edilizi o pratiche successive afferenti il medesimo immobile; tuttavia, nulla è stato rinvenuto, come da comunicazione ufficiale rilasciata dall'Amministrazione Comunale, che si allega in copia alla presente relazione.

CONCLUSIONI TITOLI URBANISTICO-EDILIZI:

Alla luce della documentazione acquisita presso gli uffici comunali competenti e degli atti visionati, si può affermare che:

- il fabbricato risulta edificato con regolari titoli abilitativi;
- sono state successivamente realizzate opere in parziale difformità dai titoli originari, sanate mediante le domande di condono edilizio ex L. 47/1985 e L. 724/1994, entrambe con procedimenti conclusi e rilascio delle rispettive concessioni in sanatoria;
- in epoca successiva sono state eseguite opere interne di redistribuzione e frazionamento regolarmente denunciate con C.I.L.A. nel 2015 e 2016, concluse con collaudo finale del 17/11/2016.

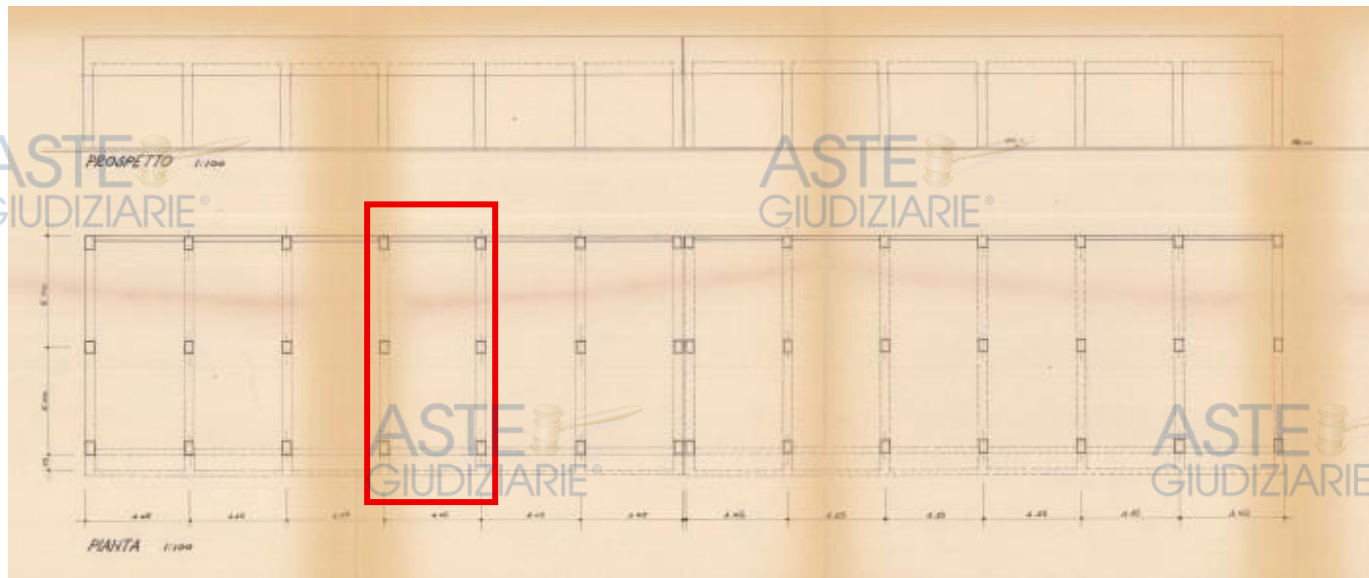
Non risultano rilasciati certificati di agibilità successivamente alle sanatorie, né è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), non essendo stati forniti i documenti tecnici obbligatori necessari (dati impiantistici, stratigrafie, libretti di impianto, ecc.).

A fini illustrativi, di seguito si riportano gli stralci grafici a ricostruire lo stato legittimo dell'immobile, con la planimetrie delle difformità urbanistiche rilevate rispetto lo stato attuale, predisposti dallo scrivente per evidenziare le principali difformità rilevate:

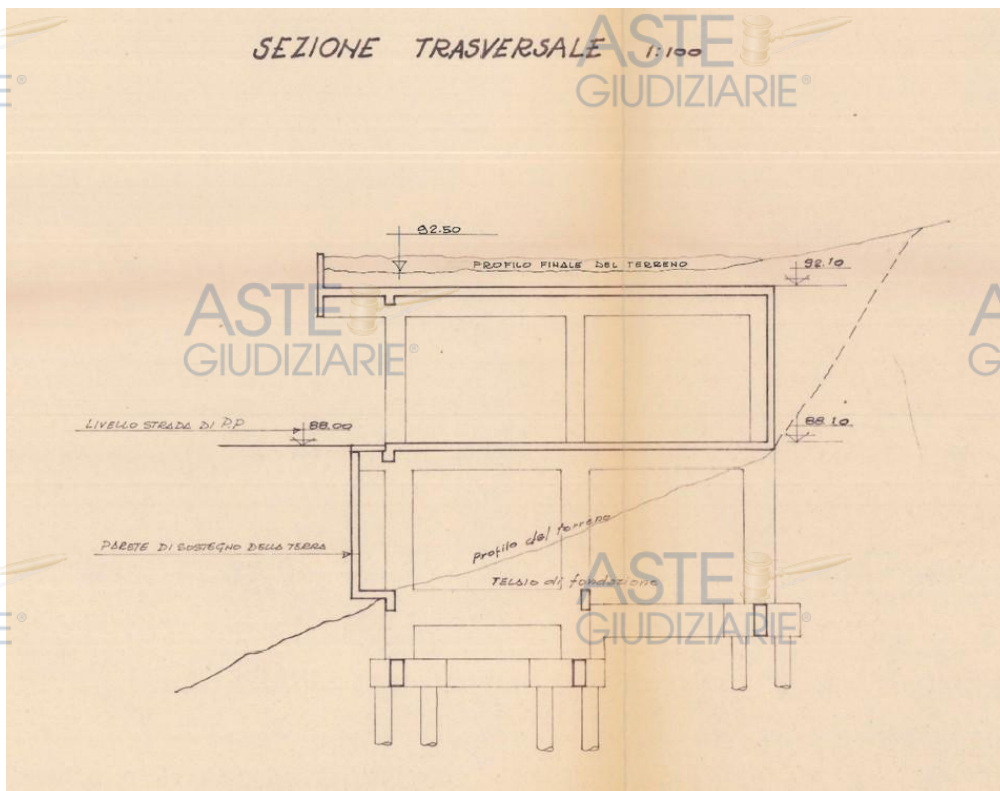
 Ingombro dell'immobile oggetto di pignoramento

Progetto in variante prot. 31846/1979 - Elaborati grafici

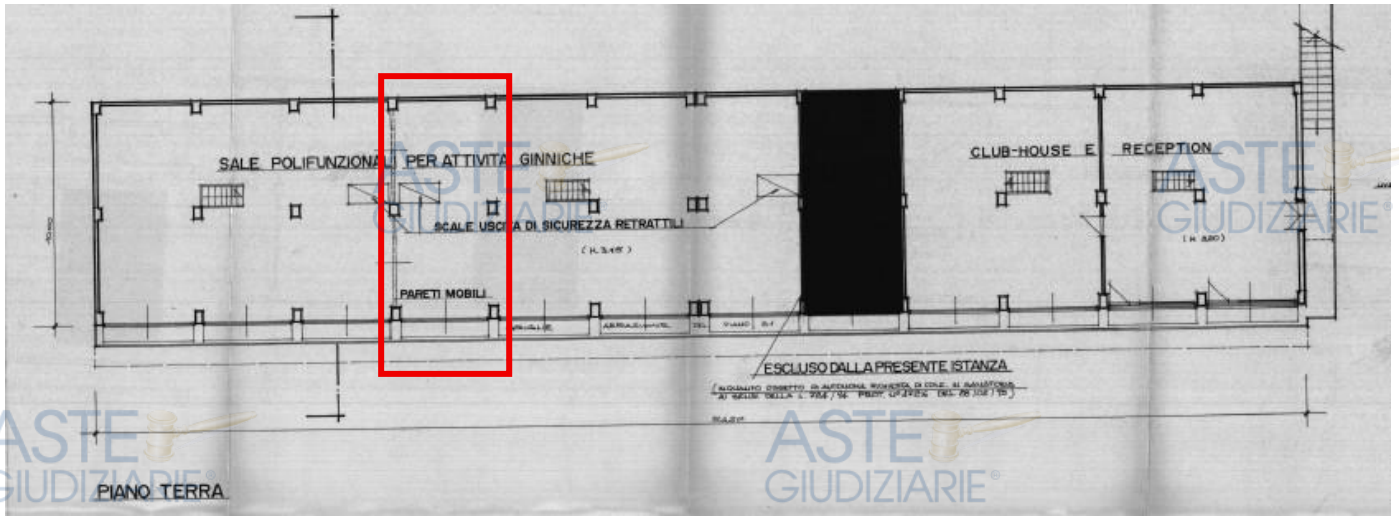
Piano terra:



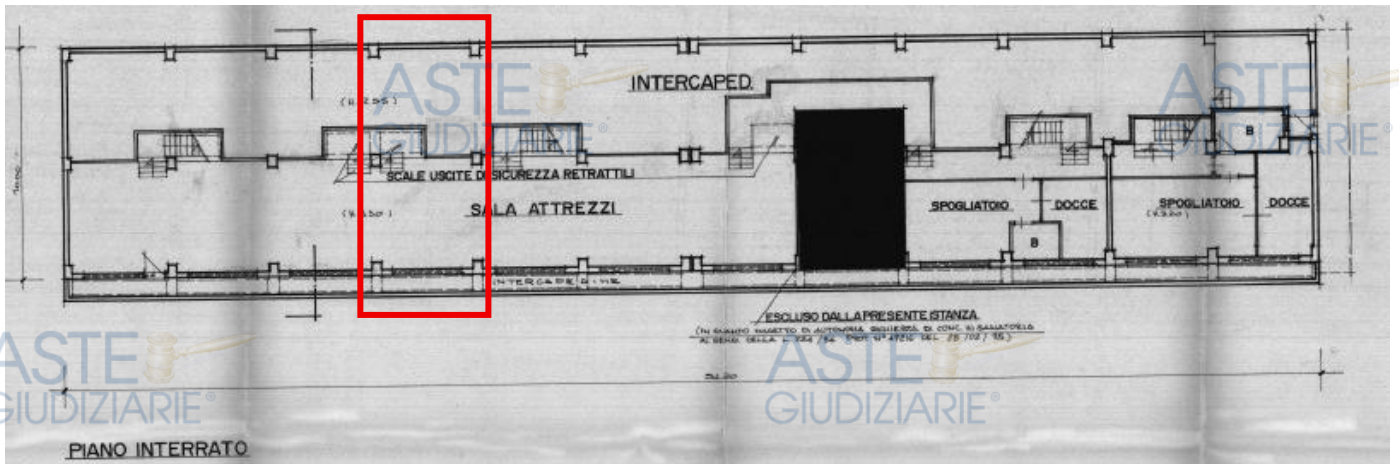
Sezione:



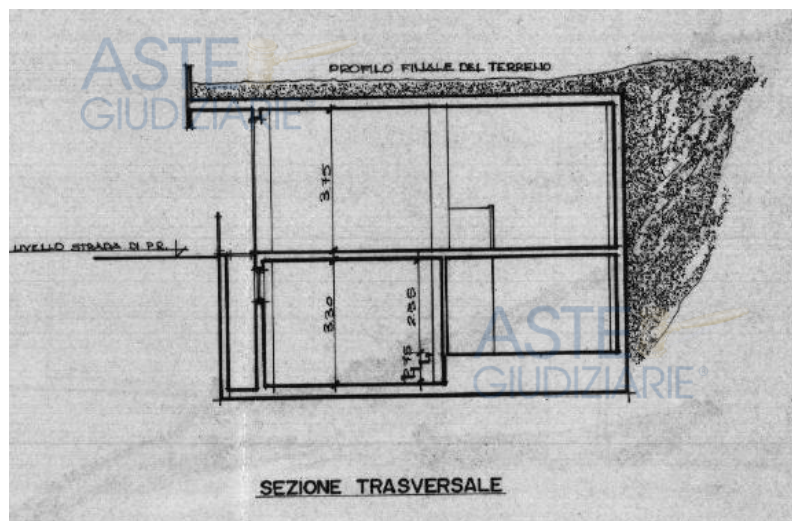
Piano terra:



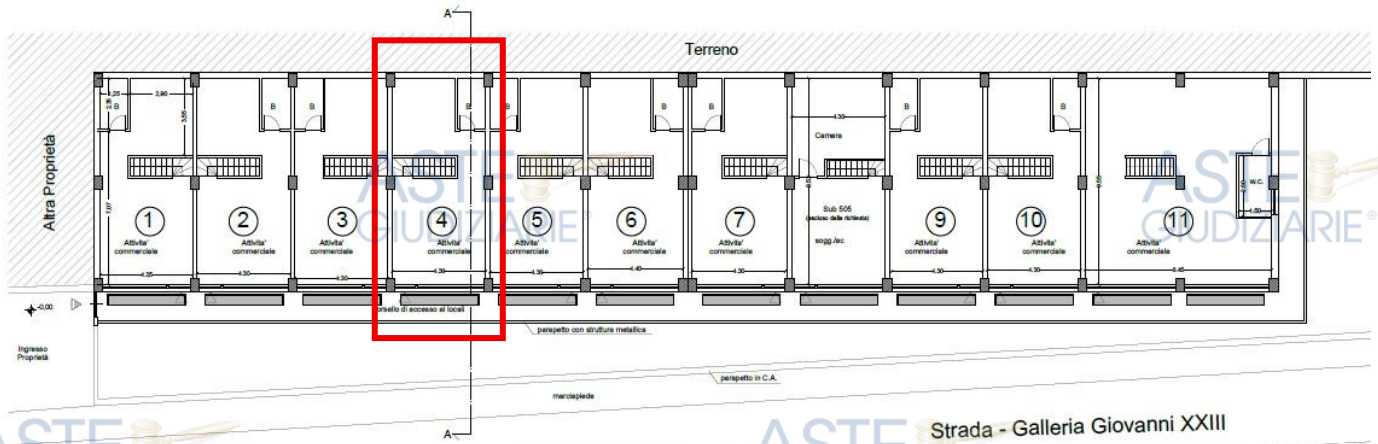
Piano interrato:



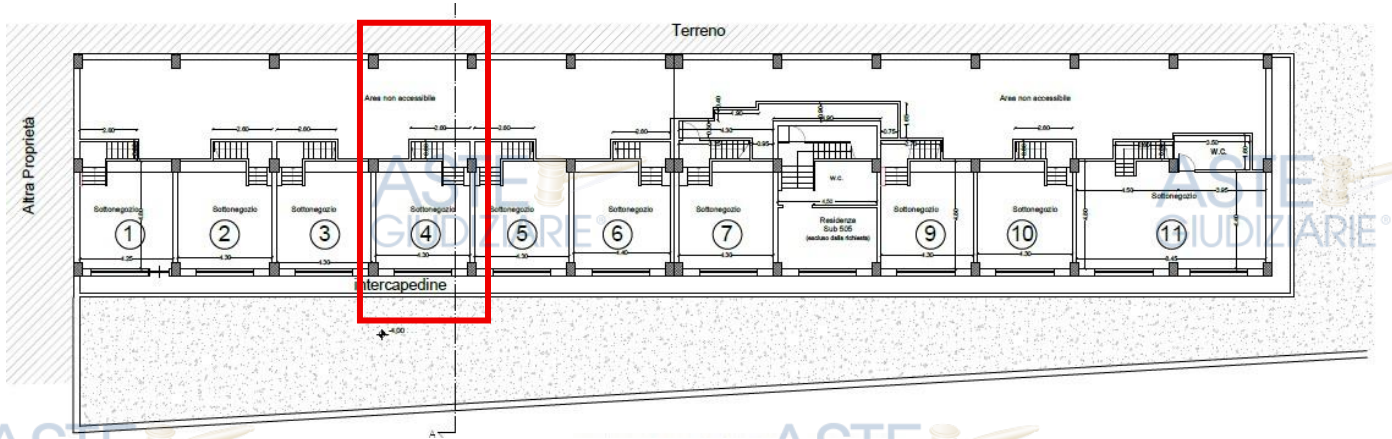
Sezione:



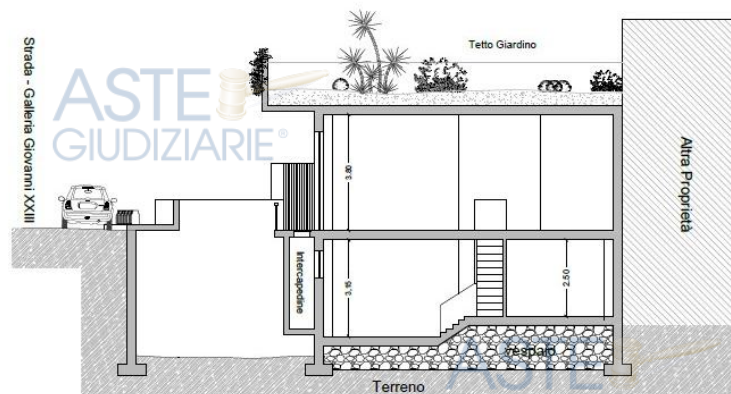
Piano terra:



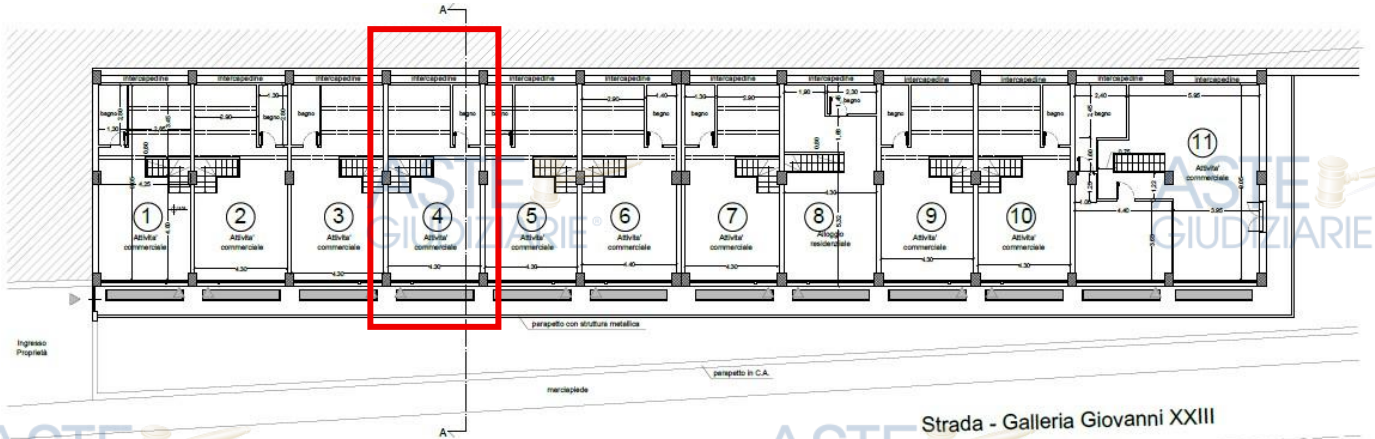
Piano interrato:



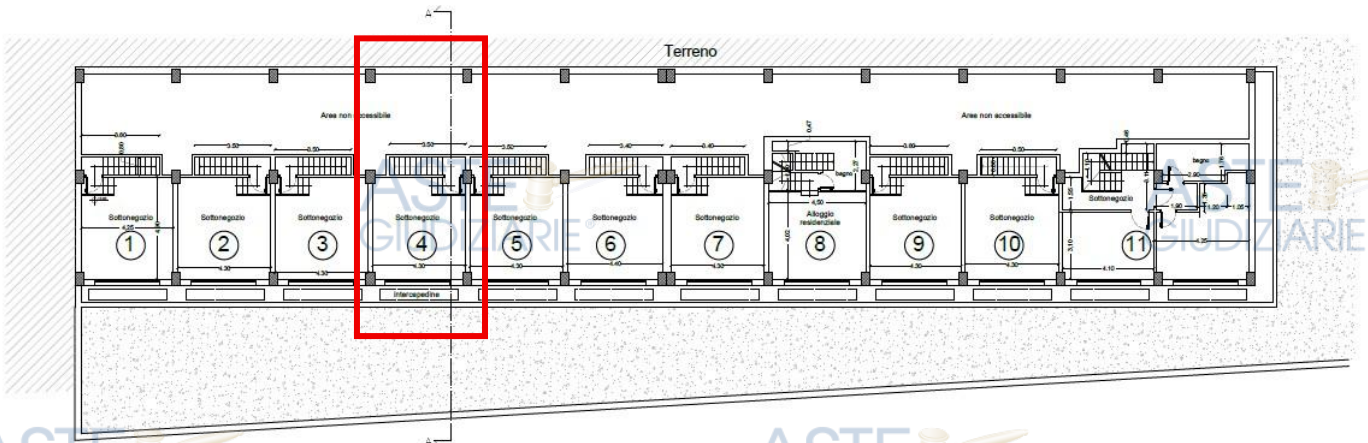
Sezione:



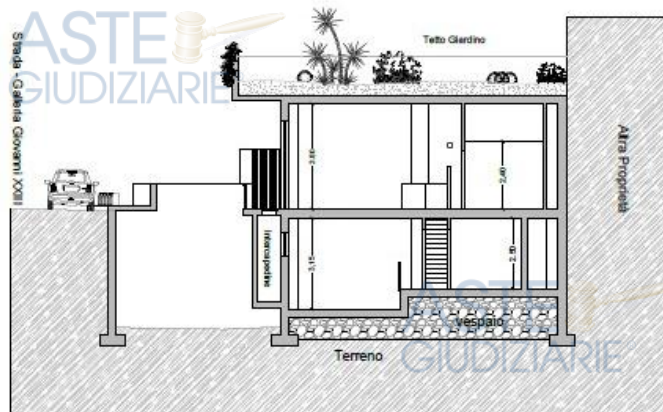
Piano terra:



Piano interrato:



Sezione:



PLANIMETRIA DIFFORMITÀ URBANISTICHE

LOCALE COMMERCIALE

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO UNICO - Bene n. 1

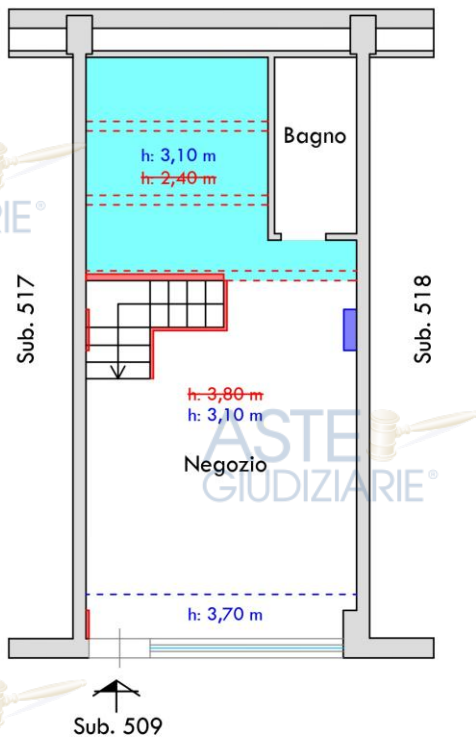
ASTE GIUDIZIARIE®

- Demolizioni
- Ricostruzioni
- Demolizione controsoffitto
- Area non accessibile - ora accorpata (da ripristinare)

Con riferimento alla C.I.L.A.
Prot. CT/65222 del 26/07/2016

PIANO TERRA

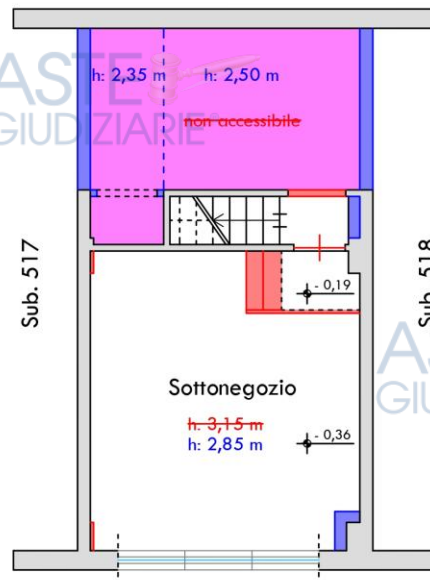
Particella 242



DISTACCO SU VIA PIEVE DI CADORE

PIANO S1

Particella 242



DISTACCO SU VIA PIEVE DI CADORE



REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

A seguito dell'esame dei titoli urbanistico-edilizi originari e successivi sopra richiamati, nonché del confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati assentiti sopra allegati, in particolare quelli contenuti nella C.I.L.A. prot. CT/65222 del 26/07/2016, si evidenziano difformità edilizie, come già precedentemente evidenziate nel quesito "Dati Catastali".

Esse consistono essenzialmente nel cambio di destinazione d'uso da locale commerciale a residenziale, privo di idoneo titolo abilitativo e nell'accorpamento dell'intercapedine retrostante al piano interrato, originariamente non accessibile, mediante la realizzazione di un vano porta di comunicazione.

Le ulteriori modifiche interne (rimozione di controsoffitto, gradini e parapetti) non alterano in modo sostanziale la sagoma e la volumetria complessiva dell'immobile, ma contribuiscono a delineare un quadro di non conformità edilizia rispetto ai titoli assentiti.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile dovrà essere ripristinato nello stato legittimo risultante dall'ultima pratica assentita (CILA prot. 65222/2016), provvedendo in particolare alla chiusura del varco di accesso all'intercapedine e al ripristino della destinazione d'uso commerciale, coerente con le concessioni edilizie in sanatoria e con i titoli urbanistici assentiti.

Il costo per l'esecuzione delle suddette opere, comprensivo di modesti interventi murari e di finitura, è stimato a corpo in € 3.000,00 (tremila/00). Tale importo dovrà intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e sarà decurtato dal valore di stima finale.

RICERCHE URBANISTICO-EDILIZIE ESEGUITE:

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato sopra esposti:

- Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno dato esito positivo con il reperimento del fascicolo di progetto prot. 2746/1972 e variante prot. 31846/1979, che si allegano integralmente (cfr. allegato 10).

- Municipio X - Ufficio direzione tecnica:

Considerate le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (vedi quesito "Dati catastali"), nonché rispetto i titoli urbanistico-edilizi assentiti (progetto 1979, successivamente oggetto di condono per cambio d'uso regolarmente rilasciato), lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati per l'immobile de-quo, presso il Municipio XIV di competenza, con n. 2 domande di accesso agli atti.

La prima con prot. CT/78562 del 18/06/2025 in seguito alla quale, l'ufficio tecnico rispondeva positivamente indicando le CILA e il fine lavori sopra esposte, per frazionamenti e modifiche interne senza cambi di destinazione d'uso, inviando anche numerosi file in allegato con nota prot. CT/79637 del 19/06/2025.

La seconda con prot. CT/100004 del 05/08/2025, nel quale lo scrivente richiedeva espressamente l'eventuale esistenza di ulteriori pratiche urbanistico-edilizie presentate per l'immobile pignorato, oltre

le CILA già inviate, al seguito del quale l'ufficio tecnico rispondeva negativamente dichiarando che non risultano ulteriori pratiche presentate oltre quelle già inviate, con nota prot. CT/101139 del 07/08/2025.

Si allegano entrambe le richieste di accesso agli atti (cfr. allegato 9).

- Ufficio Condonò Edilizio di Roma:

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condonò Edilizio di Roma, sono state reperite n. 2 domande di condono, in particolare la domanda prot. 86/55984 (sot. 0) ai sensi della L. 47/85 e la domanda prot. 0/47216/3 ai sensi della L. 724/94, entrambe relative all'immobile cui il bene pignorato è parte, che si allegano integralmente (cfr. allegato 11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che l'immobile non risulta inserito in condominio.



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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Piazza Passo del Pordoi n. 22, piano T-S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 383, Part. 243, Sub. 509, Piazza Passo del Pordoi n. 13, piano T-S1, z.c. 4, cat. C/1, classe 6, consistenza 43 mq, sup. catastale 53 mq, rendita € 1.836,57 intestato alla società **** Omissis **** (proprietà 1/1).

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

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

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

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

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona CAMILLUCCIA TRIONFALE IGEA Via Mario Fani:

Negozi: **2.817,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Monte Mario Alto - anno 2025).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/CAMILLUCCIA TRIONFALE IGEA (VIA MARIO FANI):

Negozi: **2.600,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2024).

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

- *Negozio paragonabile n. 1: € 156.000,00 / 53,00 mq = 2.943,39 €/mq;*

- *Negozio paragonabile n. 2: € 80.000,00 / 47,00 mq = 1.702,12 €/mq;*

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2

$(2.943,39 \text{ €/mq} + 1.702,12 \text{ €/mq}) / 2 = 4.645,51 \text{ €/mq} / 2 = 2.322,75 \text{ €/mq}$ arrotondato a **2.300,00 €/mq**

* * * *

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

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

$(2.817,00 \text{ €/mq} + 2.600,00 \text{ €/mq} + 2.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.717,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.572,33 \text{ €/mq}$
arrotondato a 2.600,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$54,00 \text{ mq} \times 2.600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 140.400,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Piazza Passo del Pordoi n. 22, piano T-S1	54,00 mq	2.600,00 €/mq	€ 140.400,00	100,00%	€ 140.400,00
Valore di stima (da deprezzare):					€ 140.400,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristini dei luoghi	3000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

POSTILLA:

Tenuto conto che il canone mensile rinegoziato nel 2023 risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo di mercato, (vedi paragrafo "Stato di Occupazione") lo scrivente ritiene opportuno - per ogni conseguente determinazione del GE - valutare il bene pignorato in due modalità, sia come se lo stesso fosse vincolato con contratto di locazione opponibile sia come se lo stesso non fosse gravato dal vincolo del contratto di locazione con scadenza al 31/07/2028 e quindi libero.

VALORE DI STIMA DEL BENE LOCATO:

Per quanto concerne i deprezzamenti da applicare al bene, di seguito si elencano:

- Considerato che sul locale risulta in essere un contratto di locazione con scadenza il 31/07/2028, opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione pari a 0.85 (Come si stima il valore degli immobili - Il Sole 24 ore);
- I costi per il ripristino dei luoghi che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sono pari a € 3.000,00;
- Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$[(€ 140.400,00 \times 0,85) - € 3.000,00] - 10 \% = € 104.706,00$ arrotondato a € 105.000,00

Il valore finale di stima del bene locato è pari a: € 105.000,00.

Valore finale di stima del bene LOCATO

LOTTO UNICO: € 105.000,00

VALORE DI STIMA DEL BENE NON LOCATO:

Per quanto concerne i deprezzamenti da applicare al bene, di seguito si elencano:

- *I costi per il ripristino dei luoghi che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sono pari a € 3.000,00;*
- *Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.*

$[(€ 140.400,00 - € 3.000,00) - 10 \%] = € 123.660,00$ arrotondato a € 125.000,00

Il valore finale di stima del bene non locato è pari a: € 125.000,00.

Valore finale di stima del bene NON LOCATO

LOTTO UNICO: € 125.000,00

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 27/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marco Marcelli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visura storica catastale
- ✓ 03_Planimetria catastale in atti
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Elaborato planimetrico in atti
- ✓ 06_Planimetria stato attuale e difformità

- ✓ 07_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 08_Atti di provenienza
- ✓ 09_Accesso agli atti - Municipio 14
- ✓ 10_Documenti urbanistici - progetto
- ✓ 11_Documenti urbanistici - condoni
- ✓ 12_Verifica contratti di locazione
- ✓ 13_Patti
- ✓ 14_Quotazioni immobiliari

- ✓ 15_Verbale di accesso
- ✓ 16_Scheda riassuntiva
- ✓ 17_Perizia versione privacy

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1069/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA - BENE LOCATO: € 105.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA - BENE NON LOCATO: € 125.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazza Passo del Pordoi n. 22, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 383, Part. 243, Sub. 509, Zc. 4, Categoria C1	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già rilevato nella descrizione, alla data del sopralluogo presentava discrete condizioni manutentive e conservative, con interni recentemente ristrutturati e finiture di livello medio, mentre le parti esterne comuni mostrano diffusi segni di degrado superficiale (intonaci ammalorati, graffiti, usura generale).		
Descrizione:	<p>Locale commerciale sito nel Comune di Roma nel quartiere Suburbio S. XI "Della Vittoria", Municipio XIV, più precisamente in Piazza Passo del Pordoi n. 22 (catastalmente n. 13), piano T-S1, piena proprietà dell'esecutata società **** Omissis ****, ubicato in adiacenza con via Pieve di Cadore, la quale costituisce la corsia di decelerazione della Galleria Giovanni XXIII - uscita "Via Cortina d'Ampezzo / Via Mario Fani". L'immobile si colloca al piano terra di un fabbricato a destinazione mista, in aderenza con altri locali commerciali disposti in sequenza lungo il medesimo fronte, tutti serviti da un unico accesso comune. L'accesso avviene da cancello pedonale metallico posto al civico 22, che immette su un ballatoio comune parzialmente coperto, sviluppato in quota rispetto al piano stradale sottostante. Il ballatoio funge da percorso di distribuzione per i vari locali e si affaccia, mediante ringhiera metallica, su un salto di quota verso la sottostante corsia di decelerazione di via Pieve di Cadore. Il fabbricato presenta struttura in cemento armato, prospetti intonacati e tinteggiati di bianco, copertura piana (tetto giardino) con area a verde di pertinenza di altra proprietà soprastante. Le facciate esterne mostrano diffusi segni di degrado superficiale, graffiti e scrostature, in scarse condizioni di manutenzione e uso. Internamente il locale risulta recentemente ristrutturato e convertito ad uso residenziale, con ambienti distribuiti su due livelli collegati da scala interna in cemento armato. Al piano terra si trova un ambiente principale con pavimentazione in gres porcellanato, controsoffitto in cartongesso con faretti ad incasso, pareti intonacate e tinteggiate di bianco. Sul retro si sviluppa un servizio igienico completo, pavimentato e rivestito in gres con mosaico nella zona doccia, dotato di lavabo, piatto doccia e predisposizione per wc e bidet non installati. Al piano inferiore (seminterrato) sono presenti due vani, uno finestrato verso l'intercapedine e l'altro privo di finestre, anch'essi pavimentati in gres porcellanato e con pareti intonacate e tinteggiate di bianco. Gli ambienti risultano in buone condizioni manutentive, con finiture di recente posa e impianti elettrici in corso di completamento ma funzionante, con scatole scoperte e corrugati a vista. Sono presenti anche predisposizioni per l'impianto di climatizzazione mediante split murari, in entrambi i livelli. Visto lo stato dei lavori, l'immobile risulta recentemente ristrutturato, non completamente terminato. Si precisa che non risultano fornite allo scrivente eventuali certificazioni degli impianti. Gli infissi esistenti risultano in alluminio con doppio vetro, mentre le porte interne non ancora installate, tant'è che risultano visibili i controtelai in legno incassati nella muratura, pronti per l'installazione del telaio porta. Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, ubicato al piano terra e seminterrato, privo di numero d'interno, internamente risulta così composto: unico ambiente con bagno al piano terra e due ambienti separati al piano seminterrato, collegati tra loro tramite scala di uso esclusivo. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 22/05/2025 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr. allegato 15). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 383, Part. 243, Sub. 509, Piazza Passo del Pordoi n. 13, piano T-S1, z.c. 4, cat. C/1, classe 6, consistenza 43 mq, sup. catastale 53 mq, rendita € 1.836,57 intestato alla società **** Omissis **** (proprietà 1/1).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		