

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gandola Pierpaolo, nell'Esecuzione Immobiliare 1077/2022 del R.G.E.

(cui è stata riunita la procedura n. 706/2024, promossa nei confronti di **** *Omissis* ****

comproprietaria per la quota del 80%)

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1077/2022 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

In data 30/10/2024, il sottoscritto Ing. Gandola Pierpaolo, con studio in Via Rusticucci, 14 - 00193 - Roma (RM), email pierpaolo.gandola@studiogandola.com;segreteria@studiogandola.com, PEC p.gandola@pec.ording.roma.it, Tel. 06 686 96 20, Fax 06 689 31 25, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Dragone n. 314, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

Il locale commerciale oggetto della presente perizia di stima si trova nella periferia sud di Roma, località Dragona, oltre il G.R.A, in via di Dragone n. 314 angolo via Callisto Caravario n. 84. L'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.42 "Dragona - Quartaccio" ricade nel territorio del X Municipio (ex XIII), nel quadrante sud-ovest di Roma, agevolata dalla presenza di infrastrutture di trasporto a livello interzonale quale Via del Mare, Via Cristoforo Colombo, la ferrovia Roma-Ostia.

Il bene è ubicato al piano terra, interno 1.
Presso il N.C.E.U. il locale è identificato al **** Omissis ****

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

I comproprietari risultano essere **** Omissis ****

Inizialmente sono pignorate singolarmente le due quote che il Tribunale ha riunito in unica procedura.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Dragone n. 314, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La porzione immobiliare oggetto della procedura risulta pignorata per la quota di 20/100 del diritto di proprietà in danno della parte eseguita, che l'ha acquistata (insieme al comproprietario **** Omissis **** che

detiene la quota di 80/100 di proprietà anch'essa oggetto di diverso pignoramento, come meglio indicato nel seguito della relazione) dal **** Omissis **** con atto di compravendita del **** Omissis **** del 11/03/2010 rep. 2632/1767, trascritto presso la Conservatoria dei registri di Roma 1 in data 19/03/2010 alla formalità n. 16537 registro particolare (n. 30911 di registro generale)

Al dante causa era pervenuta l'intera proprietà per atto di compravendita del **** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 20/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 80/100)

La porzione immobiliare oggetto della procedura risulta pignorata per la quota di 20/100 del diritto di proprietà in danno della parte esecutata, che l'ha acquistata (insieme al comproprietario **** Omissis **** che detiene la quota di 80/100 di proprietà anch'essa oggetto di diverso pignoramento, come meglio indicato nel seguito della relazione) dal **** Omissis **** con atto di compravendita del **** Omissis **** del 11/03/2010 rep. 2632/1767, trascritto presso la Conservatoria dei registri di Roma 1 in data 19/03/2010 alla formalità n. 16537 registro particolare (n. 30911 di registro generale)

Al dante causa era pervenuta l'intera proprietà per atto di compravendita del **** Omissis **** del 26/03/2002 repertorio n. 11463, trascritto presso la Conservatoria dei registri di Roma 1 in data 27/03/2002 alla formalità n. 20698 registro particolare (n. 31628 di registro generale)

CONFINI

Il locale commerciale oggetto di stima confina con un'altra proprietà, con il vano scala e con via di Dragone.

La planimetria catastale identifica il locale commerciale con il n. 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	114,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	3,83 m	terra
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale ha accesso direttamente da via di Dragone, tramite un'area di parcheggio esclusivo. Attualmente è destinato a deposito di materiali edili e termoidraulici. Esiste una comunicazione con un locale adiacente con medesima conduzione. Al lato destro rispetto all'ingresso è stata creato un locale soppalcato con struttura autoportante metallica. Al piano terra (h 2.00) è stato inglobato il locale wc, il piano superiore - con accesso tramite scala metallica - ha destinazione ufficio. I due locali sono sovrapposti ed hanno una superficie singola pari a circa 10 mq. Dette divisioni ed ampliamenti di superficie non hanno rispondenza catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/2000 al 26/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 747, Sub. 510, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9, Cons. 98
Dal 26/03/2002 al 11/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 747, Sub. 510, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9, Cons. 98
Dal 11/03/2010 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 747, Sub. 510, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9, Cons. 98 Superficie catastale 109 mq Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1103	747	510	6	C1	9	98	109 mq	2753,34 €	TERRA		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste un locale soppalcato con superficie di 10 mq ed altezze pari a 2 metri non censito.

STATO CONSERVATIVO

Il locale commerciale attualmente è utilizzato impropriamente dalla proprietà confinante, che ha aperto un passaggio tra i due locali.

E' destinato a deposito di materiale edile e termoidraulico, depositato a terra e su scaffalature metalliche non idoneamente vincolate.

Esiste un impianto di illuminazione non a norma.

Non esiste impianto di riscaldamento/condizionamento.

Le finiture delle murature sono vetuste e gli infissi metallici non sono facilmente apribili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale è il piano terra di un edificio civile di tre piani, la struttura è in cemento armato mista con solaio in laterocemento. La copertura è a falde con manto di tegole, le pareti esterne sono in blocchi di cemento.

La pavimentazione del locale è in cemento battuto con infissi esterni metallici. L'impianto elettrico di illuminazione è fuori norma. Le scaffalature metalliche presenti non sono adeguatamente fissate alla struttura e non adeguate al carico presente.

Di fronte all'ingresso c'è uno slargo su via di Dragone ad uso esclusivo per il parcheggio di due auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il locale commerciale attualmente è utilizzato impropriamente dalla proprietà confinante, che ha aperto un passaggio tra i due locali.

E' destinato a deposito di materiale edile e termoidraulico, depositato a terra e su scaffalature metalliche non idonee.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Il locale tramite una porta comunica con la restante parte del piano terra di altra proprietà. Questo ha permesso l'uso del locale ampliato da parte di terzi senza autorizzazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area è individuata nel P.R.G. di Roma Capitale nell'ambito della "Città consolidata" (T3) , tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera, disciplinati dagli articoli 44,45 e 48 del PRG.

Per città consolidata si intende quella parte di città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche, e in alcune parti tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

Per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

I tessuti della città consolidata si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

Nel caso in esame, si fa riferimento al tessuto codificato con T3.

All'art. 48 delle NTA del PRG, al comma 1, vengono descritti tali tessuti come " 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 del 1962."

Al comma 4 del medesimo articolo vengono definite le destinazioni d'uso consentite, nello specifico:

- 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 ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

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.

Per l'immobile è stata redatta dal sottoscritto ed allegata alla presente l'Attestazione di Prestazione Energetica; l'immobile risulta essere in classe G.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Dragone n. 314, interno 1, piano T
Il locale commerciale oggetto della presente perizia di stima si trova nella periferia sud di Roma, località Dragona, oltre il G.R.A. in via di Dragone n. 314 angolo via Callisto Caravario n. 84. L'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.42 "Dragona - Quartaccio" ricade nel territorio del X Municipio (ex XIII), nel quadrante sud-ovest di Roma, agevolata dalla presenza di infrastrutture di trasporto a livello interzonale quale Via del Mare, Via Cristoforo Colombo, la ferrovia Roma-Ostia. Il bene è ubicato al piano terra, interno 1. Presso il N.C.E.U. il locale è identificato al **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 747, Sub. 510, Zc. 6, Categoria C1Valore di stima del bene: € 102.000,00
Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili per caratteristiche.
Nella scelta finale del valore unitario da adottare sono state considerate le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
In particolare si precisano le fonti alle quali si è fatto riferimento al fine di determinare tale valore:
 - OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, II semestre 2024, Fascia/zona E/88 - Dragona;
 - Banche dati Borsino Immobiliare;
 - Indagine di mercato condotta sulla base di annunci e proposte di vendita nell'area in cui ricade l'immobile e presso agenzie immobiliari di zona.Relativamente ai dati dell'Agenzia del Territorio si rileva un valore di mercato variabile tra i 950,00 €/mq ed i 1.400,00 €/mq per "negozi"; per quanto riguarda la banca dati del Borsino Immobiliare (aggiornati nell'anno 2024) il valore nella zona risulta di 1.054,00 €/mq (valore minimo), 1.376,00 €/mq (valore medio) 1.697,00 €/mq (valore massimo).
Le indagini dirette hanno rilevato valori di circa 869,00 €/mq per superficie commerciale.
Dall'analisi dei dati e tenute presenti le caratteristiche e lo stato manutentivo, si attribuisce all'immobile un valore di 102.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via di Dragone n. 314, interno 1, piano T	120,00 mq	850,00 €/mq	€ 102.000,00	100,00%	€ 102.000,00
Valore di stima:					€ 102.000,00

A tale valore si applica una riduzione del 10% (art. 568 cpc) per eventuali vizi occulti e mancata garanzia.

Riduzione a pari a € 3.700,00 per la regolarizzazione edilizia (CILA in sanatoria e Variazione Catastale).

Il valore finale risulta essere pari a 88.100,00 €, arrotondato a € 86.500,00.

Il valore commerciale per l'affitto del bene pignorato è pari ad oggi €/anno 5.000,00

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 25/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gandola Pierpaolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 19/11/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica e attuale (Aggiornamento al 16/06/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico (Aggiornamento al 16/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ape (Aggiornamento al 27/06/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo (Aggiornamento al 16/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 16/06/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Dragone n. 314, interno 1, piano T
Il locale commerciale oggetto della presente perizia di stima si trova nella periferia sud di Roma, località Dragona, oltre il G.R.A, in via di Dragone n. 314 angolo via Callisto Caravario n. 84. L'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.42 "Dragona - Quartaccio" ricade nel territorio del X Municipio (ex XIII), nel quadrante sud-ovest di Roma, agevolata dalla presenza di infrastrutture di trasporto a livello interzonale quale Via del Mare, Via Cristoforo Colombo, la ferrovia Roma-Ostia. Il bene è ubicato al piano terra, interno 1. Presso il N.C.E.U. il locale è identificato al **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 747, Sub. 510, Zc. 6, Categoria C1
Destinazione urbanistica: L'area è individuata nel P.R.G. di Roma Capitale nell'ambito della "Città consolidata" (T3) , tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera, disciplinati dagli articoli 44,45 e 48 del PRG. Per città consolidata si intende quella parte di città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche, e in alcune parti tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. Per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. I tessuti della città consolidata si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. Nel caso in esame, si fa riferimento al tessuto codificato con T3. All'art. 48 delle NTA del PRG, al comma 1, vengono descritti tali tessuti come " 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 del 1962." Al comma 4 del medesimo articolo vengono definite le destinazioni d'uso consentite, nello specifico: 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 ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1077/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Dragone n. 314, interno 1, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 747, Sub. 510, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	Il locale commerciale attualmente è utilizzato impropriamente dalla proprietà confinante, che ha aperto un passaggio tra i due locali. E' destinato a deposito di materiale edile e termoidraulico, depositato a terra e su scaffalature metalliche non idoneamente vincolate. Esiste un impianto di illuminazione non a norma. Non esiste impianto di riscaldamento/condizionamento. Le finiture delle murature sono vetuste e gli infissi metallici non sono facilmente apribili.		
Descrizione:	Il locale commerciale oggetto della presente perizia di stima si trova nella periferia sud di Roma, località Dragona, oltre il G.R.A, in via di Dragone n. 314 angolo via Callisto Caravario n. 84. L'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.42 "Dragona - Quartaccio" ricade nel territorio del X Municipio (ex XIII), nel quadrante sud-ovest di Roma, agevolata dalla presenza di infrastrutture di trasporto a livello interzonale quale Via del Mare, Via Cristoforo Colombo, la ferrovia Roma-Ostia. Il bene è ubicato al piano terra, interno 1. Presso il N.C.E.U. il locale è identificato al **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		