



Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Fernando SCOLARO

PROC. 1203/2024 unito con PROC. 1054/2021

Promossa da:



Contro:



Esperto Estimatore: Arch. Cristiana Pacchiarotti

Custode: Dott. Giuseppe Gatti



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

(AD INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE PRECEDENTEMENTE DEPOSITATA IN DATA 21.07.2023,
riferita al Proc. 1054/2021)



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 1203/2024
unita con R.G.E. 1054/2021



Municipio VII



Negoziò ubicato in Via Collegentilesco n.29

In seguito al provvedimento del Presidente di Sezione del 24/25 marzo 2025, con cui è stata disposta la riunione del fascicolo n. 1203/2024 a quello precedente n. R.G. 1054/2021, il Giudice dell'Esecuzione, in data 25.03.2025, ha confermato la nomina del Dott. Giuseppe Gatti quale Custode Giudiziario, e dell'Arch. Cristiana Pacchiarotti quale Esperto Stimatore.

Al fine di assolvere il proprio mandato, la sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, a seguito dell'avviso al debitore esecutato da parte del Custode nominato, ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata in data 29.04.2025, procedendo alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, previa verifica della documentazione agli atti ed effettuate le opportune visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, gli Uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, nonché presso gli Uffici del Condonio Edilizio, si espone di seguito il risultato dell'attività svolta

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Collegentileasco n.29, edificio F3, interno J, piano T (Coord. Geografiche: 41,86585° N 12, 53764° E)



Web-Gis

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è un locale commerciale (negoziò) situato in Via Collegentileasco, nel quartiere Tuscolano, all'interno del Municipio VII di Roma. Il locale ad uso commerciale, con accesso dal civico n. 29 di Via Collegentileasco, è composto da una parte antistante costituita da un unico ambiente, e da una parte retrostante suddivisa in due locali, oltre a un servizio igienico con relativo disimpegno.

Il Municipio VII si estende nel quadrante sud-est della città, da Porta San Giovanni fino ai confini comunali, lungo gli assi principali della Via Appia Nuova e della Via Tuscolana. I suoi confini sono così definiti:

- a nord-ovest dalle Mura Aureliane,
- a nord dalla Ferrovia Roma-Cassino-Napoli, dall'ex aeroporto di Roma-Centocelle, da un tratto della Via Casilina e dall'autostrada Roma-Napoli,
- a est dai comuni di Grottaferrata e Frascati,
- a sud dalla Via Appia Nuova e dal comune di Ciampino,
- a ovest dal Parco Regionale dell'Appia Antica.

L'urbanizzazione dell'area ha avuto origine con il piano regolatore del 1909, che prevedeva la realizzazione di fabbricati di modeste dimensioni entro la ferrovia. Tuttavia, le successive modifiche del 1925 e il nuovo piano del 1931 favorirono uno sviluppo più intensivo, specialmente nei quartieri Appio-Latino e Tuscolano, dove si è consolidato un tessuto urbano denso, con palazzi di maggiore altezza e scarsità di spazi verdi. In parallelo, fuori dalle previsioni del piano regolatore, si sono sviluppati insediamenti spontanei e abusivi, tra cui il Quadraro, oltre a borghetti formati da baracche, spesso addossate agli archi degli acquedotti (come in via del Mandrione, alla Caffarella e presso l'Acquedotto Felice).



Foto del quartiere

COLLEGAMENTI E MOBILITA'

La mobilità stradale è garantita da un'articolata rete radiale composta da: Via Appia Nuova, Via Tuscolana, Via Anagnina, dalla diramazione dell'autostrada Roma-Napoli tutte intersecanti il Grande Raccordo Anulare (G.R.A.). Il quartiere è ottimamente servito dai mezzi pubblici, grazie alla presenza delle stazioni della metropolitana Linea A, tra cui: San Giovanni, Re di Roma, Ponte Lungo, Furio Camillo, Colli Albani, Arco di Travertino, Porta Furba/Quadraro, Numidio Quadrato, Lucio Sestio, Giulio Agricola, Subaugusta, Cinecittà e Anagnina. È inoltre raggiungibile anche tramite la stazione ferroviaria di Roma Tuscolana, che consente un collegamento rapido con altre aree della città e della regione.

SERVIZI:

Via Tuscolana è una delle arterie principali e offre una vasta gamma di servizi che rispondono alle esigenze quotidiane dei residenti.

Il complesso edilizio di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, ricade nel Piano di Zona n.18 Arco di Travertino. Il complesso risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, ad edificazione diretta, su terreni di proprietà della Società costruttrice. Non risultano vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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:

- ***

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

- ***

Si precisa che il debitore esecutato è una società. L'Amministratore Unico è il Sig.***

CONFINI

Come si evince dall'atto di compravendita del Notaio Sessano Valeria, Rep. 73879 del 26.11.2008, il bene oggetto di pignoramento ed i suoi confini risulta così descritto: "(...) - locale ad uso commerciale al piano terra distinto con la lettera J (gei), composto di tre locali, servizio e disimpegno; confinante con Via Collegentileasco, locale commerciale lettera I, corte e portico condominiale, salvo altri (...) "

Prendendo come riferimento il Nord indicato sulla planimetria catastale, il negozio confina ad Est con altra proprietà, a Sud con Via Collegentileasco, ad Ovest con altra proprietà, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	68,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1998 al 16/09/1998	***	Catasto Fabbricati Fg. 914, Part. 1378, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C1

	***	Cl.2, Cons. 75 mq Superficie catastale 68 mq Rendita € 1.746,92 Piano T
Dal 16/09/1998 al 26/11/1999		Catasto Fabbricati Fg. 914, Part. 1378, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 75 mq Superficie catastale 68 mq Rendita € 1.746,92 Piano T
Dal 26/11/1999 al 03/12/2002		Catasto Fabbricati Fg. 914, Part. 1378, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 75 mq Superficie catastale 68 mq Rendita € 1.746,92 Piano T
Dal 03/12/2002 al 19/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 914, Part. 1378, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 75 mq Superficie catastale 68 mq Rendita € 1.746,92 Piano T
Dal 19/12/2007 al 26/11/2008		Catasto Fabbricati Fg. 914, Part. 1378, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 75 mq Superficie catastale 68 mq Rendita € 1.746,92 Piano T
Dal 26/11/2008 alla data di redazione della relazione tecnica		Catasto Fabbricati Fg. 914, Part. 1378, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 75 mq Superficie catastale 68 mq Rendita € 1.746,92 Piano T

All'impianto meccanografico del 30/06/1987, il bene in esame risultava intestato al***

Foglio 914 – Particella 1378 – Subalterno 42.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	914	1378	503	4	C/1	2	75 mq	68 mq	1746,92 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode nominato, NON si è riscontrata una corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale depositata agli atti. Le difformità riscontrate consistono nella presenza di alcune finestre poste in alto, situate nel retro del locale, precisamente nel bagno e nella stanza adiacente. Sono anche presenti una finestra tra i due ambienti retrostanti ed una finestra posta in alto sempre nella parete di separazione.

Inoltre, sulla planimetria catastale non risultano riportati alcuni setti, di cui uno realizzato in cartongesso, verosimilmente destinato all'alloggiamento dell'impianto di condizionamento. E' stata realizzata una bussola tramite un infisso (doppia porta)

Si evidenzia che, per convenzione catastale, la planimetria rappresenta una sezione orizzontale eseguita a circa un metro dal piano di calpestio; pertanto, le finestre alte spesso non vengono riportate graficamente. Alla luce di quanto sopra, si ritiene opportuno provvedere alla ripresentazione della planimetria catastale aggiornata, includendo le finestre poste in alto e i setti attualmente presenti, al fine di allineare la rappresentazione grafica allo stato reale dei luoghi. I costi sono di circa € 500,00 comprensivo delle oblazioni (spese di cui si è tenuto conto in sede di stima del bene).



Finestre nel bagno e nella stanza adiacente



Finestre nella parete di divisione dei due ambienti – Bussola in vetro



setto

MODULARIO
F. rog. rend. 407

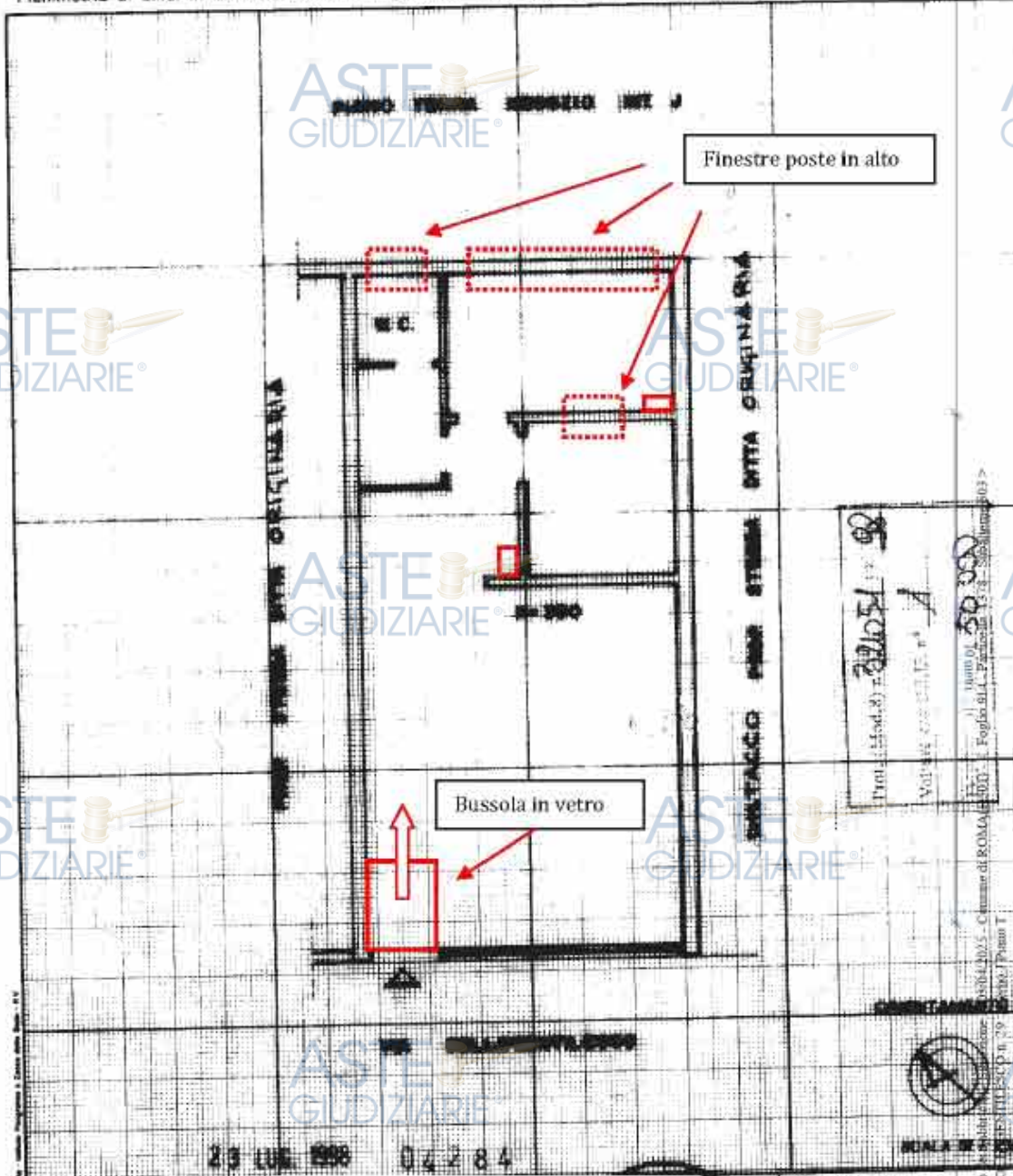


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ROMA** via **COLLENTILESCO** civ. **29**



Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Ultima planimetria presentata

Data presentazione: 23/07/1998
Totale superficie: 137,8 mq
Superficie di acquisizione: 503

Planimetria catastale

PRECISAZIONI

Il bene in esame è occupato dalla *** " con contratto di locazione opponibile alla procedura, in quanto registrato precedentemente alla Trascrizione del Pignoramento (TRASCRIZIONE del 08/05/2023 -Reg. Part. 41283 Reg. Gen. 56957 e successiva TRASCRIZIONE del 22/11/2024-Reg. Part.106114 Reg. Gen. 142756). Il contratto è stato registrato in data 17.10.2014 al n.016705

PATTI

Il bene in esame risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato con la società **** di***. Il contratto è stato stipulato in data 02/01/2014, con decorrenza dal 01/11/2013 e scadenza al 31/10/2019, con tacito rinnovo ed è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 17/10/2014 al n. 016705, serie 3T. L'importo del canone annuo pattuito è pari a € 13.500,00. Si precisa che il contratto risulta opponibile alla procedura in quanto registrato precedentemente alla Trascrizione del pignoramento, tuttavia il Custode nominato ha con PEC del 15.04.2025, comunicato "il diniego di rinnovo del contratto registrato in data 17/10/2014 al n. 016705 – serie 3T, stipulato tra ***

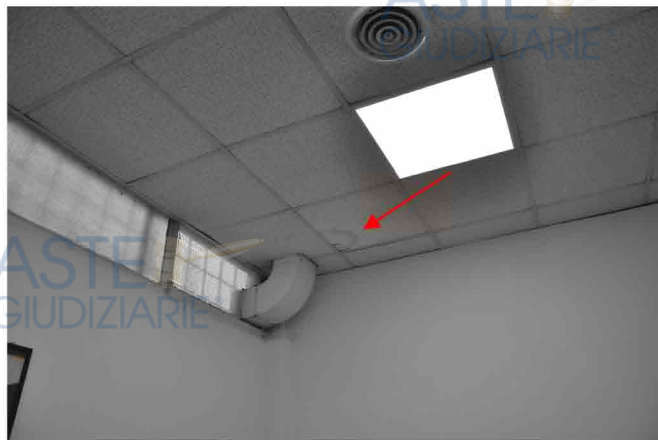
*** il periodo 2025-2031 sulla base della necessità di vendere l'immobile espropriato nella procedura esecutiva in questione". Inoltre in data 29/04/2025, ha consegnato una comunicazione che, tra l'altro, reca quanto segue: "ove non siano state applicate le previsioni di cui all'art. 18 (esercizio della facoltà di recesso da parte del locatore) e all'art. 16 (comunicazione della disdetta del contratto) sei mesi prima del 31/10/2019, il contratto di che trattasi appare risultare automaticamente rinnovato per ulteriori 6 anni e, quindi, fino al 31/10/2025. Si rende noto che, invece, costituendo l'eventuale successivo rinnovo per ulteriori 6 anni esplicitamente un atto negoziale di volontà, considerato che ex art. 560 c.p.c. "... è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal giudice dell'esecuzione", con la trascrizione del pignoramento sul compendio detto rinnovo non potrà aversi e ciò anche in mancanza della comunicazione PEC inviata in data 15/04/2025 con cui il Custode ha comunicato "il diniego di rinnovo del contratto registrato in data 17/10/2014 al n. 016705-serie 3T, stipulato tra ***

*** per il periodo 2025-2031 sulla base della necessità di vendere l'immobile espropriato nella procedura esecutiva in questione".

Si precisa che la società debitrice esecutata ha ritenuto di assoggettare ad IVA il canone di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame si presenta in discreto stato di manutenzione generale. Si rileva la presenza di macchie di umidità sul controsoffitto, verosimilmente attribuibili a infiltrazioni provenienti dall'impianto di condizionamento.



Macchie di umidità sul controsoffitto

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono indicate all'art.2 del Regolamento di Condominio che si allega alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù trascritte in Conservatoria

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è un locale commerciale (negoziò) ubicato al civico n. 29 di Via Collegentilese, sito al piano terra di un edificio a destinazione mista, composto in parte da unità residenziali e in parte da attività commerciali e di servizi. L'edificio, che si sviluppa in altezza decrescente rispetto al corpo retrostante destinato ad abitazioni, si caratterizza per la presenza di ampie vetrate ai piani superiori e per attività commerciali disposte lungo il piano stradale.



Edificio in esame

Il negozio in esame dispone di due ampie vetrine fronte strada e di un' ingresso pedonale indipendente. Internamente, l'unità si compone di:

- un ambiente principale prospiciente la strada, in parte suddiviso mediante arredi mobili da ufficio;
- un disimpegno che conduce alla parte posteriore dell'immobile;
- due ambienti secondari adibiti attualmente a uffici operativi;
- un antibagno e un servizio igienico.

Finiture e impianti

Le finiture interne si presentano come segue:

- Pavimentazione principale in lastre di travertino;
- Pareti tinteggiate in colore bianco neutro;
- Porte interne in legno tamburato verniciato bianco;
- Infissi esterni in alluminio verniciato di colore scuro, in buono stato di conservazione;
- Serranda di sicurezza elettrica a protezione dell'ingresso principale;
- Controsoffitto tecnico in pannelli ispezionabili, al cui interno è allocato l'impianto di climatizzazione caldo/freddo, con bocchette di mandata visibili a soffitto negli ambienti principali;
- Bagno e antibagno rifiniti con pavimentazione in piastrelle di ceramica e, per il bagno, rivestimento in ceramica in tinta coordinata sulle pareti;
- Nell'antibagno è stato realizzato un soppalco aperto in quota, adibito ad archivio, dove sono attualmente depositati faldoni e materiali cartacei.

L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo, sebbene siano state rilevate macchie di umidità sul controsoffitto, presumibilmente causate da perdite localizzate dell'impianto di condizionamento.



Ambiente principale



Ambienti secondari

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in esame risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato con la società ****

Il contratto è stato stipulato in data 02/01/2014, con decorrenza dal 01/11/2013 e scadenza al 31/10/2019, ed è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 17/10/2014 al n. 016705, serie 3T. L'importo del canone annuo pattuito è pari a € 13.500,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1988 al 26/11/1999	***	Atto di fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stame Federico	26/11/1999	43341	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	14/12/1999	99856	61360
		Registrazione			
Dal 26/11/1999 al 03/12/2002	***	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Garbagnati Giuseppe	03/12/2002	154771	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	19/02/2003	9889	14859

ASTE GIUDIZIARIE® Dal 03/12/2002 al *** 26/11/2008	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Atto di compravendita			
ASTE GIUDIZIARIE® Dal 26/11/2008 alla data di redazione dell' relazione tecnica	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Garbagnati Giuseppe	03/12/2002	154771	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ASTE GIUDIZIARIE® Dal 26/11/2008 alla data di redazione dell' relazione tecnica	Conservatoria Roma 1	19/02/2003	14859	9889
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ASTE GIUDIZIARIE® Dal 26/11/2008 alla data di redazione dell' relazione tecnica	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Sessano Valeria	26/11/2008	73879	16322
	Trascrizione			
ASTE GIUDIZIARIE® Dal 26/11/2008 alla data di redazione dell' relazione tecnica	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Roma	28/11/2008	157907	97696
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ASTE GIUDIZIARIE® Dal 26/11/2008 alla data di redazione dell' relazione tecnica				
	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è stato acquisito e sarà depositato agli atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 28/11/2008

Reg. gen. 157908 - Reg. part. 31469

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di: BANCA DELLE MARCHE S.P.A.

Contro: ***

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 6,723 %

Rogante: Notaio Sessano Valeria

Data: 26/11/2008

N° repertorio: 73880

N° raccolta: 16323

• **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art.77 del DPR 602/1973)

Iscritto a Roma il 15/07/2014

Reg. gen. 78080 - Reg. part. 10477

Quota: 1/1

Importo: € 112.069,98

A favore di: EQUITALIA SUD S.P.A.

Contro: ***

Capitale: € 56.034,99

Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.

Data: 08/07/2014

N° repertorio: 2611

N° raccolta: 9714

• **Ipoteca conc. amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 25/11/2016

Reg. gen. 132295 - Reg. part. 23553

Importo: € 137.886,86

A favore di: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Contro: ***

Capitale: € 68.943,43

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 17/11/2016

N° repertorio: 7700

N° raccolta: 9716

• **Ipoteca conc. amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 28/06/2022

Reg. gen. 87055 - Reg. part. 17422

Quota: 1/1

Importo: € 45.835,76

A favore di: Agenzia delle Entrate Riscossione

Contro: ***

Capitale: € 22.917,88

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 27/06/2022

N° repertorio: 19756

N° raccolta: 9722

Trascrizioni

• **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 08/05/2023

Reg. gen. 56957 - Reg. part. 41283

Quota: 1/1

A favore di: ***

• **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 22/11/2024

Reg. gen. 142756 - Reg. part. 106114

Quota: 1/1

A favore di: ***

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo minimo dell'ipoteca

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera C.C. n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato come: CITTÀ CONSOLIDATA - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3. Per Città consolidata si intende quella parte della 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.

All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

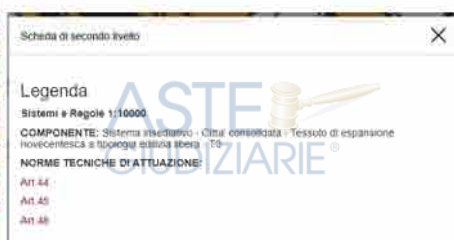
- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Si intendono 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.

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

In relazione alla Tavole del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico regionale), l'area ricade in: Tessuto urbano

Piano Regolatore Generale



REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 (Per il bene in esame non sono presenti domande di concessione edilizia in sanatoria)
- La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile risulta agibile (E' presente il Certificato di agibilità)

Il bene in esame è un locale commerciale (negoziato) posto al piano terra, ubicato all'interno di un complesso immobiliare ricadente nel Piano di Zona n. 18 - Arco di Travertino / Vicolo Tuscolano.

L'edificio è stato realizzato dal***

*** in forza della Concessione Edilizia n. 1078/C rilasciata dal Comune di Roma in data 07 novembre 1977, originariamente intestata alla Società Immobiliare *** con successiva voltura n. 1261/C del 31 luglio 1981 e variante n. 1345/C del 19 ottobre 1981, entrambe a favore del ***

Per l'immobile è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 116 del 13 ottobre 1977.

*** stipulato con il Comune di Roma una convenzione urbanistica ai sensi della normativa sull'edilizia economica e popolare, con atto a rogito del Notaio Andrea Jemma, Rep. n. 15125 del 05 marzo 1974. Risulta inoltre presente un atto d'obbligo a rogito dello stesso Notaio Andrea Jemma, Rep. n. 3413 del 08 ottobre 1968.

STORIA EDILIZIA:

Si rappresenta che, con atto del 28 ottobre 1980, a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti, Rep. n. 2483, il *** ha acquistato dalla Immobiliare *** alcuni terreni siti in località Arco di Travertino - Vicolo Tuscolano, ricadenti nel Piano di Zona n. 18 "Arco di Travertino" del Nuovo Piano

Regolatore del Comune di Roma, disciplinato dalla Legge n. 167/1962. La Commissione di cui all'art. 11 della Legge n. 167/1962, con verbale del 27 dicembre 1965, ha espresso parere favorevole all'edificazione diretta da parte del proprietario, subordinatamente alla stipula di apposita convenzione urbanistica.

Tale convenzione è stata stipulata tra il Comune di Roma e ***

a rogito del Notaio Andrea Jemma, Rep. n. 15125 del 5 marzo 1974, ai sensi dell'art. 18 della L. 167/1962 e s.m.i.. Con detta convenzione sono stati regolati i rapporti tra il Comune e la società per la realizzazione di edifici ad uso abitativo su terreni di proprietà privata ricompresi nel suddetto Piano di Zona.

Il progetto volumetrico approvato è articolato in due comparti urbanistici:

- Comparto B, costituito da due corpi di fabbrica separati, denominati Edificio F1 ed Edificio F2, con accesso principale da Via Passo Corese, composti da quattro piani fuori terra a destinazione residenziale;
- Comparto C, composto da tre corpi di fabbrica distinti, denominati Edificio F3, Edificio F4 ed Edificio F5, oltre a un centro commerciale, con accesso principale da Via Collegitilese e Via Carroceto.

Il fabbricato F3, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente esame (attualmente sottoposta a pignoramento), è costituito da quattro piani a destinazione residenziale e da una piastra commerciale al piano terra, destinata a negozi e uffici. Si precisa, inoltre, che *** l., ai fini dell'attuazione della convenzione urbanistica, ha ceduto al Comune di Roma, con atto a rogito del Notaio Andrea Jemma, Rep. n. 9788 del 6 luglio 1971, le aree destinate a viabilità pubblica. In conseguenza di tale cessione, il Comune ha contenuto gli oneri di urbanizzazione secondaria, in conformità ai principi della Legge n. 167/1962, al fine di incentivare la realizzazione di edilizia economica e popolare e calmierare i costi finali del prodotto edilizio

A.T.C. A.V.O.G. TRANVERDINO
PLANIMETRIA OPERE URBANIZZAZIONE
Sc. 1:500

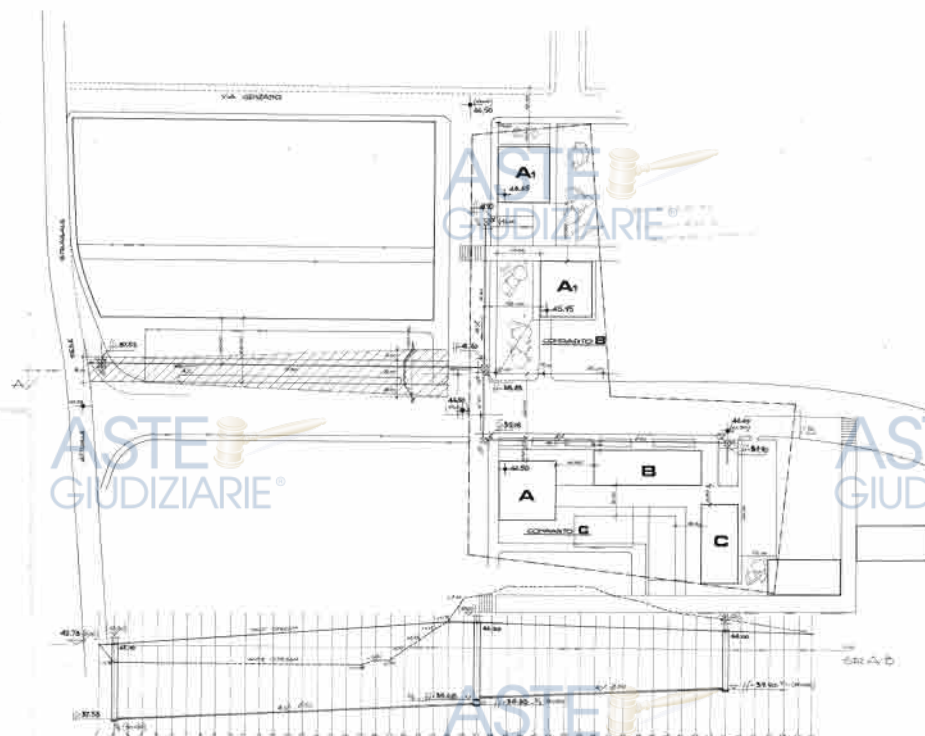
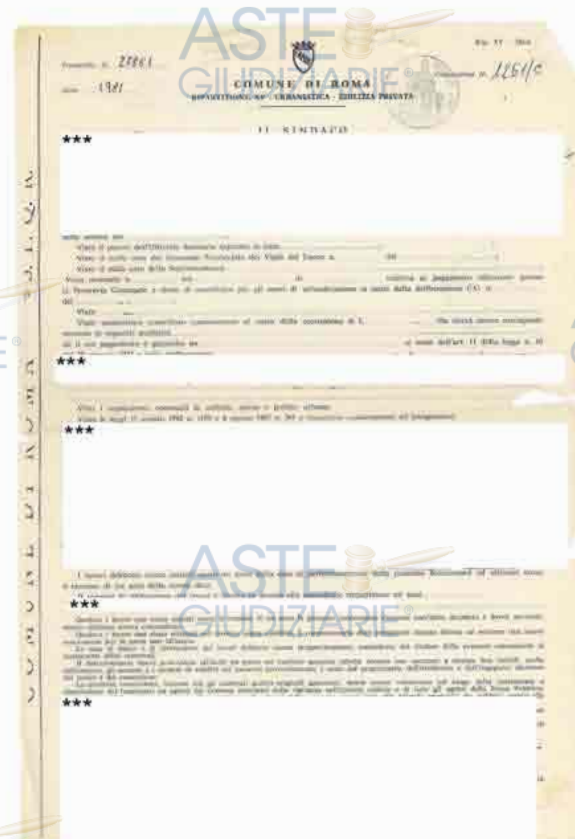


Tavola generale del complesso edilizio



Licenze edilizie rilasciate



Licenza edilizia e licenza di abitabilità



ANALISI DELLA DCOUMENTAZIONE AGLI ATTI IN RIFERIMENTO AL BENE IN ESAME

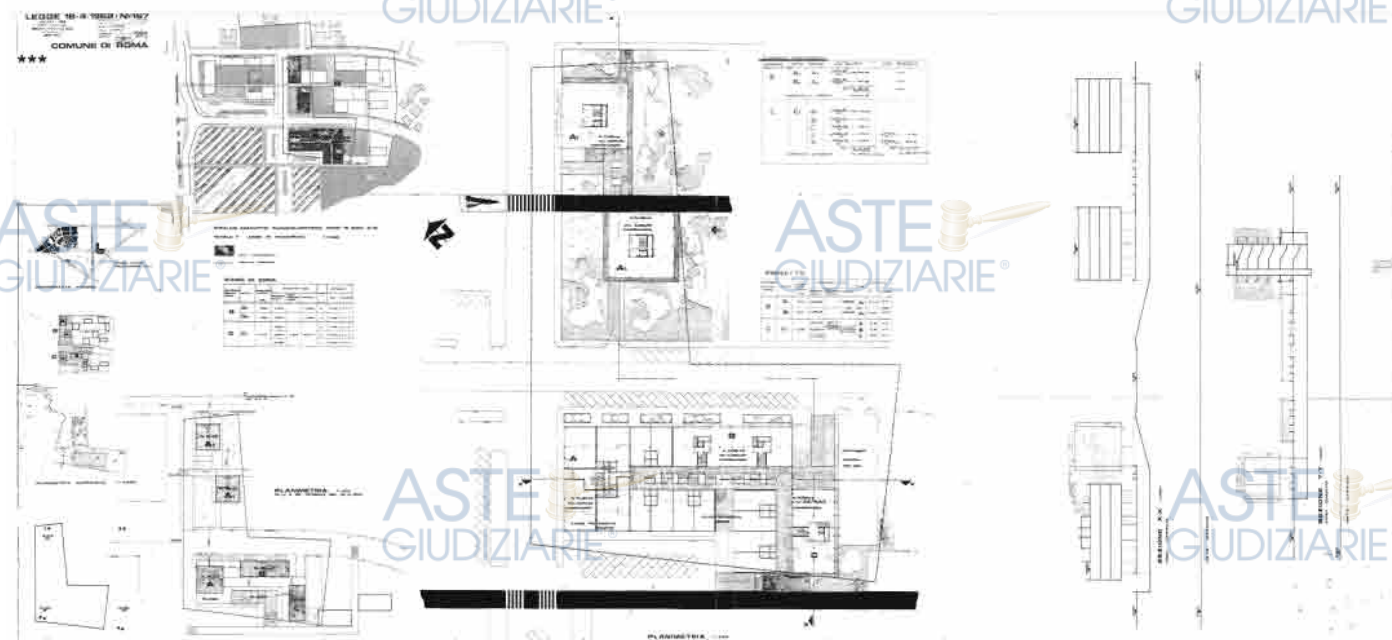
Si rappresenta che la Convenzione urbanistica in esame, con riferimento agli alloggi, prevede all'art. 9 specifiche disposizioni relative alla determinazione dei canoni di locazione e del prezzo massimo di cessione. Si evidenzia, altresì, che gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, in quanto le disposizioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971, al comma 8, lettera e), prevedono l'inserimento, nell'ambito della convenzione, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione" esclusivamente con riferimento agli "alloggi".

Tale interpretazione è confermata anche nelle FAQ pubblicate dal Comune di Roma, le quali precisano che le unità immobiliari non residenziali (come negozi, uffici, locali commerciali in genere) non sono soggette alla disciplina dell'affrancazione, a meno che la convenzione stipulata non preveda espressamente clausole specifiche al riguardo. Nel caso di specie, si rappresenta che la convenzione stipulata non contiene alcuna disposizione specifica riferita ai locali commerciali realizzati all'interno del comparto edificatorio, né risultano previsti vincoli convenzionali relativi alla loro cessione o locazione.

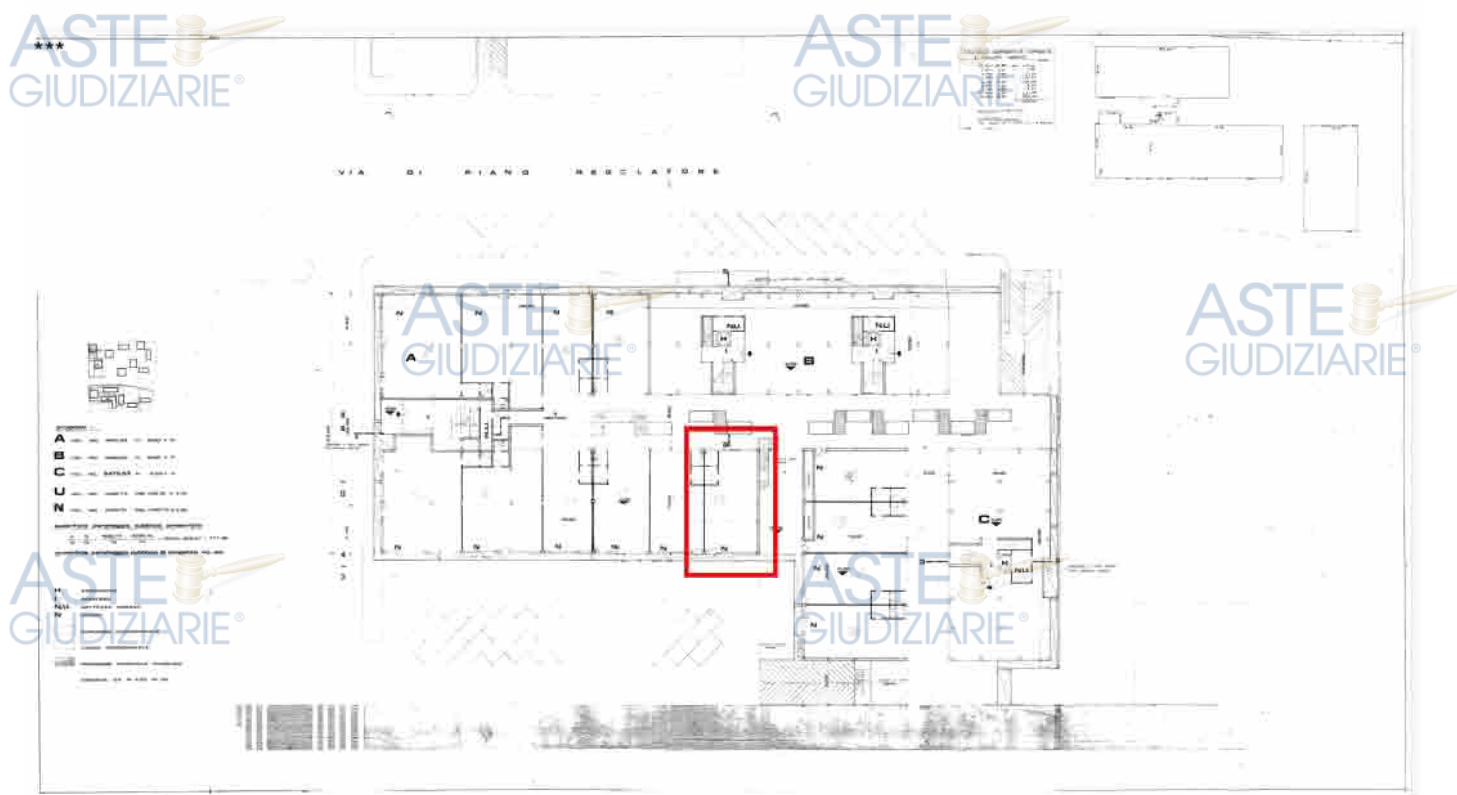
20. Si affrancano gli immobili aventi natura non residenziale?

Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Stralcio FAQ - Comune di Roma



Tavole di variante



Piano negozi

CONFRONTO TRA IL PROGETTO DI VARIANTE E LO STATO DEI LUOGHI

A seguito del confronto tra il progetto di variante approvato e lo stato dei luoghi attuale, sono emerse alcune difformità, consistenti principalmente in una diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare, è stato realizzato un tramezzo che suddivide la parte retrostante dell'immobile in due ambienti distinti. Tali difformità risultano sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria, ai sensi della normativa vigente. Il costo stimato per la regolarizzazione, comprensivo dell'onorario del tecnico incaricato, è pari a circa € 3.000,00 (spese di cui si è tenuto conto in sede di stima del bene).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare in assenza delle necessarie certificazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene in esame, ricade all'interno del condominio dell'edificio sito in Via Collegitalesco n.7. L'Amministratrice di Condominio comunicava che è presente un debito condominiale relativo all'anno gestionale del 2023 di circa € 2.500,00 che attiene alla proprietà. Per quanto riguarda il conduttore dell'immobile, esso riporta una posizione a credito. I millesimi attribuiti al negozio sono 12,36.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Collegitalesco n.29, edificio F3, interno J, piano T
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 914, Part. 1378, Sub. 503, Zc. 4, Categoria C/1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il compendio immobiliare nella sua interezza è stato valutato adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad

indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

VALUTAZIONI OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/APPIO%20NOCERA%20MBRA%20PIAZZA%20S.MARIA%20GRICE)

Codice zona: GRICE)

Microzona: 50

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1450	2150	L	10,8	16	L

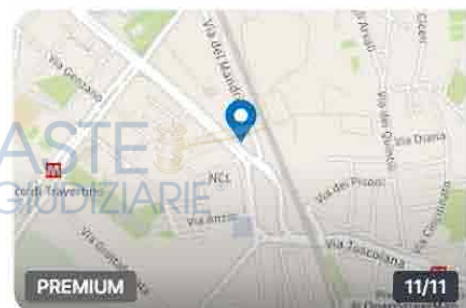
Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI BENI SIMILI NELLO STESSO QUARTIERE

(siti consultati in data 06.05.2025)



€ 199.000

Locale commerciale via Tuscolana 543, Arco di Travertino, Roma

2 locali

120 m²

1 bagno

Piano T

MESSAGGIO

VISITA



€ 99.000

Locale commerciale via Allumiere 49, Colli Albani, Roma

1 locale

52 m²

1 bagno

Piano T

MESSAGGIO

VISITA





ASTE GIUDIZIARIE®

€ 380.000
€ 480.000 (-20,8%)

Locale commerciale via Carroceto 8, Arco di Travertino, Roma

1.038 m² 3+ bagni Piano S

PREMIUM 1/24

MESSAGGIO VISITA

ASTE GIUDIZIARIE®

FRIMM
FIRMA IMMOBILIARE

Valutazioni medie arrotondate € 1.300,00/mq

Considerato che il negozio si trova in discreto stato di manutenzione si prenderà come riferimento il valore massimo delle quotazioni OMI pari ad: Euro 2.150,00/mq.

Partendo dal valore di stima del LOTTO pari ad € 161.250,00 a tale valore sarà decurtato dell'importo necessario a sanare le difformità individuate (€ 3.000,00, comprensivo di € 500,00, importo indicato nel paragrafo "corrispondenza catastale") e sarà ulteriormente detratto del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e per aggiornare la planimetria catastale arrivando ad un importo arrotondato di € 142.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Roma (RM) - Via Collegentile n.29, edificio F3, interno J, piano T	75,00 mq	2.150,00 €/mq	€ 161.250,00	100,00%	€ 161.250,00
Valore di stima:					€ 161.250,00
					€ 142.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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 09/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pacchiarotti Cristiana

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di compravendita Notaio Sessano Valeria Rep.73879 del 26.11.2008
2. Atto di Convenzione Notaio Andrea Jemma Rep.15125 del 05.03.1974
3. Atto di Convenzione integrativa Notaio Andrea Jemma Rep.10831 del 10.10.1991
4. Atto di Convenzione integrativa Notaio Andrea Jemma Rep.10831 del 10.10.1991 - All. B
5. Licenze edilizie
6. Certificato di abitabilità
7. Stralcio Elaborati grafici di progetto
8. Estratto di mappa
9. Planimetria catastale
10. Visura storica catastale
11. Elaborato planimetrico
12. Documentazione fotografica
13. Visure in Conservatoria - Società debitrice
14. Visure in Conservatoria - F.914 part.1378 sub 503
15. Regolamento di Condominio - tabella millesimale ed estratto conto
16. Quotazioni immobiliari
17. Contratto di locazione
18. Verbale di primo accesso
19. Inquadramento urbanistico
20. Ricevuta di avvenuta consegna alle parti della Relazione Tecnica Estimativa

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1054/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Collegentilese n.29, edificio F3, interno J, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 914, Part. 1378, Sub. 503, Zc. 4, Categoria C/1	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si presenta in discreto stato di manutenzione generale. Si rileva la presenza di macchie di umidità sul controsoffitto, verosimilmente attribuibili a infiltrazioni provenienti dall'impianto di condizionamento.		
Descrizione:	Il locale ad uso commerciale, con accesso dal civico n. 29 di Via Collegentilese, è composto da una parte antistante costituita da un unico ambiente, e da una parte retrostante suddivisa in due locali, oltre a un servizio igienico con relativo disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene in esame risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato con la società **** Il contratto è stato stipulato in data 02/01/2014, con decorrenza dal 01/11/2013 e scadenza al 31/10/2019, ed è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 17/10/2014 al n. 016705, serie 3T. L'importo del canone annuo pattuito è pari a € 13.500,00.		