
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Misitano, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2023 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

INCARICO

All'udienza del 28/11/2023, la sottoscritta arch. Roberta Misitano, con studio in viale Parioli, 72 - 00197 Roma (RM), email r.misitano@ufficiodiarchitettura.it, PEC r.misitano@pec.archrm.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Commercio, 12, scala I, interno 4, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale edificato nei primi anni del Novecento e costituito da un piano seminterrato, cinque piani fuori terra più una torretta a servizi in corrispondenza del corpo scala; facente parte di un complesso di due edifici d'epoca a corte con ampi spazi a verde, realizzati contemporaneamente ed inseriti in un'area di pertinenza comune adibita a passaggio tra la via Caboto 9 e la via del Commercio 12. Il complesso edilizio è ricompreso tra le vie Giuseppe Acerbi, via Caboto, via del Gazometro e via del Commercio; con due accessi da via del Commercio 12 e da via Caboto 9. L'appartamento pignorato è così composto: ingresso, corridoio, due camere, cucina e bagno. Il bene si trova nel Municipio VIII di Roma Capitale nel quartiere Ostiense, all'interno del Grande Raccordo Anulare, sulla riva est del fiume Tevere. Il quartiere - che prende il nome da una delle più antiche vie di Roma che lo attraversa - confina a nord con il Rione XX Testaccio e Rione XXI San Saba, a sud-est con il quartiere XX Ardeatino, ad ovest con i quartieri Portuense e Gianicolense. Nelle immediate vicinanze si trovano numerosi edifici di interesse storico e architettonico quali un porto fluviale, la Centrale Montemartini, i Mercati Generali, inaugurati con l'ascesa del fascismo nel 1921, e il Gazometro. Quest'ultimo, punto di riferimento storico della città, è un'ex struttura che aveva lo scopo di contenere e immagazzinare il gas destinato alla città, organismo del quale oggi rimane solamente l'involucro esterno. L'area limitrofa, che comprende vaste zone di archeologia industriale, ha intrapreso un significativo percorso di riqualificazione urbana e recupero a partire dal 2006, in continua evoluzione fino ad oggi. Il quartiere Ostiense collegava la città con il mare, tramite il porto di Ostia. Oggi è anche sede dell'Università degli Studi di Roma Tre.

La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico di media intensità. Il quartiere è ampiamente servito da servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 23 e 769, facilmente raggiungibili a piedi. La stazione di Roma Ostiense - che permette il facile raggiungimento della stazione Termini e dell'aeroporto di Roma Fiumicino lungo le linee ferroviarie FL1, FL3 ed FL5 dei treni regionali - è raggiungibile a piedi in circa dieci minuti. Nelle immediate vicinanze sono inoltre raggiungibili le fermate Piramide e Garbatella della linea B della metropolitana. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/06/2024.

Custode delle chiavi: Avvocato Cristina Fusco

Il giorno dell'accesso, alla presenza del sottoscritto Esperto, del Custode della Procedura, della Polizia di Stato e del medico dottor *****Omissis*****, il bene è stato aperto forzosamente dal fabbro signor *****Omissis*****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Commercio, 12, scala I, interno 4, piano 1

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*****

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

- *****Omissis*****

CONFINI

Il bene confina con pianerottolo condominiale, appartamento int. 3 della scala I, appartamento int. 5 della scala I, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	55,50 mq	1	55,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				55,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il giorno 8 gennaio 2024 alle ore 9.15 hanno avuto inizio le operazioni peritali, con esito negativo poiché non è stato possibile accedere all'immobile. Un secondo accesso ha avuto luogo il giorno 24 gennaio 2024 alle ore 9.15 alla presenza del sottoscritto Esperto e del Custode della Procedura avvocato Cristina Fusco, anch'esso con esito negativo. Un terzo tentativo di accesso ha avuto luogo il 21 maggio 2024, ma nessuno si è presentato sul luogo per permettere al Custode e all'Esperto l'accesso al bene pignorato. Il quarto accesso di tipo forzoso ha avuto luogo il giorno 11 giugno 2024 alla presenza del Custode della Procedura avvocato Cristina Fusco, del fabbro signor *****Omissis*****, della Polizia Locale, del medico dottor *****Omissis***** e dell'Esperto (vedi verbali di sopralluogo allegati). Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti sono quelle misurate nella planimetria catastale, confrontate con quelle che è stato possibile rilevate durante il sopralluogo. Il bene, infatti, risultava per buona parte inagibile poiché ricolmo di oggetti e mobili di vario genere e natura

accumulati e accatastati in tutti i locali, fino all'altezza del soffitto. In seguito ai rilievi effettuati è stato possibile verificare una lieve difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria presente in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1988 al 01/01/1992	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 818, Part. 75, Sub. 38, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,74 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 13/01/2009	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 818, Part. 75, Sub. 38, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 469,98 Piano 1
Dal 13/01/2009 al 09/11/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 818, Part. 75, Sub. 38, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 58 mq; Totale escluse aree scoperte: 58 mq Rendita € 469,98 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 22/05/2024	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 818, Part. 75, Sub. 38, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 58 mq; Totale escluse aree scoperte: 58 mq Rendita € 469,98 Piano 1

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	
	818	75	38	3	A4	2	3,5 vani	Totale 58 mq; Totale escluse aree scoperte 58 mq	469,98 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune lievi difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Tali difformità riguardano:

1. l'eliminazione di un piccolo tramezzo all'interno del bagno, non più presente allo stato dei luoghi;
2. l'esatta posizione di alcune finestre (cucina e bagno) sulla planimetria catastale.

Le difformità sopra rilevate - previa verifica con gli uffici comunali di competenza - potranno essere sanate con una pratica edilizia a sanatoria (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'appartamento - verificate in sede di sopralluogo - sono pessime; l'appartamento è in completo stato di abbandono. Al suo interno sono state rinvenuti arredi e suppellettili di vario genere e natura, accatastati fino alla quota del soffitto. Gli impianti sono fatiscenti ed obsoleti. Lo stato di conservazione generale del fabbricato esternamente è discreto.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato si trova all'interno di un contesto condominiale. Costituiscono parti comuni, tra l'altro: 1. l'intera area del lotto nel quale sono ricompresi i fabbricati; 2. l'area di sedime del fabbricato; 3. il portone, l'androne e tutti gli anditi d'ingresso; 4. i lavatoi comuni e gli stenditoi coperti posti ai piani copertura. Come meglio esplicitato nel Regolamento di Condominio del complesso edilizio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ad uso abitativo al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale edificato nei primi anni del Novecento e costituito da un piano seminterrato, cinque piani fuori terra più una torretta a servizi in corrispondenza dei corpi scala situati ai quattro angoli dei manufatti; facente parte di un complesso di due edifici d'epoca a corte con ampi spazi a verde, realizzati contemporaneamente ed inseriti in un'area di pertinenza comune adibita a passaggio tra la via Caboto 9 e la via del Commercio 12. Il complesso edilizio è ricompreso tra le vie Giuseppe Acerbi, via Caboto, via del Gazometro e via del Commercio; con due accessi da via del Commercio 12 e da via Caboto 9. Lo stato di conservazione del fabbricato è discreto. La struttura verticale è in muratura portante con tramezzi divisorii in laterizio; i prospetti sono rifiniti con intonaco tinteggiato a colore chiaro; la copertura è piana, con terrazzo praticabile. L'accesso all'edificio avviene tramite un cancello in ferro posto su via del Commercio 12, dal quale si prosegue lungo un viale interno di passaggio comune che scandisce lo spazio tra i due fabbricati del complesso edilizio. Un secondo accesso al complesso è situato sulla via Caboto al civico 9. Il bene è situato all'interno dell'edificio ad ovest indicato con la scala I. L'androne è accessibile tramite un portone in ferro e vetro, presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti tinteggiate. L'edificio è dotato di ascensore. L'accesso al bene avviene tramite una porta in legno non blindata; gli infissi sono dotati di persiane metalliche; le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato; il bagno è parzialmente rivestito con mattonelle in ceramica; non è stato possibile verificare la pavimentazione presente poiché al momento del sopralluogo questa era completamente ricoperta da oggetti e mobilio di vario

genere e natura. L'altezza interna è pari a ml.3.40. Il bagno è dotato di alcuni sanitari di marche economiche, danneggiati e inutilizzabili, non è presente il lavabo. Come già evidenziato in precedenza, in fase di sopralluogo l'appartamento è risultato in totale stato di abbandono e in condizioni disastrose e deteriorate. Gli impianti sono in stato fatiscente e compromesso e necessitano di rifacimento totale, così come l'intero bene; l'impianto idrico e l'impianto fognario sono allacciati alla rete comunale; il riscaldamento è centralizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero nella disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1908	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Evangelisti	30/01/1908	7060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 13/01/2009 al 17/04/2024	***Omissis***	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Margherita Millozza	13/01/2009			19819	9659
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma	26/01/2009			9521	4405
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.

Il sottoscritto Esperto ha reperito l'atto del 2009 sopra citato che è allegato alla presente relazione peritale. Si evidenzia che il bene pignorato fa parte di un fabbricato fatto costruire dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Roma (poi ATER del Comune di Roma) su terreno dallo stesso acquistato in massima parte da ****Omissis**** (atto del 1908 sopra riportato) e in minor parte, per una piccola area adiacente alla precedente, dal signor ****Omissis**** con atto notaio Regio Gaetano Evangelisti in data 26/11/1908, rep.n.7818; tutto ciò come riportato nell'integrazione della relazione notarile allegata agli atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 07/02/2023
Reg. gen. 15109 - Reg. part. 10708
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 17, Sistemi e Regole 1:10.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato T4", ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A.. Individuato, inoltre, nel foglio 17-I , Sistemi e Regole 1:5.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato T4", ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A.

Sul complesso architettonico di via del Commercio, 12 insiste il vincolo OSTIENSE - LOTTO I, imposto dalla Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle arti e Paesaggio di Roma, poiché i beni sono situati in zona di interesse archeologico. Conseguentemente qualsiasi intervento di alienazione, trasformazione o lavori che interessino il sottosuolo deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza stessa.

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nella Tav. A Foglio 24 nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano.

Il bene risulta inserito nella Carta per la Qualità 1:10.000, foglio G1_17, nell'ambito Elementi degli spazi aperti "Strade e viali con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana"; e nell'elaborato grafico G1_b, Edifici e complessi edilizi moderni "Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale".

L'utilizzazione dell'immobile è residenziale (categoria catastale A/4 - Abitazione di tipo popolare).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto si desume che l'immobile del quale è parte il bene in oggetto è stato edificato nei primi anni del Novecento, tra il 1908 e il 1931, poiché è chiaramente individuabile sia nel PRG di Roma del 1909 (figura 1) sia in quello del 1931 (figura 2) approvato con Regio Decreto Legge n°981/1931 (nel testo del decreto sono riportate le norme tecniche di attuazione del Piano) convertito con L. 355/1932. Pertanto, la liceità edilizia ed urbanistica del bene risulta verificata in quanto il fabbricato del quale è parte è stato edificato in data anteriore al 1934, anno dal quale vigeva l'obbligo di richiesta dell'autorizzazione edilizia al Sindaco per poter attestare la legittimità urbanistica della realizzazione di nuove costruzioni all'interno del territorio comunale. Il sottoscritto Esperto ha provveduto a reperire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma la planimetria storica d'impianto del bene, ultima presente.



Figura 1. Piano Regolatore di Roma 1909



Figura 2. Piano Regolatore di Roma 1931

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.

In seguito al sopralluogo dell'11 giugno 2024 sono state verificate lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto. Tali difformità riguardano:

1. l'eliminazione di un piccolo tramezzo all'interno del bagno, non più presente allo stato dei luoghi;
2. l'esatta posizione di alcune finestre (cucina e bagno) sulla planimetria catastale.

Le difformità rilevate - previa verifica con l'ufficio tecnico comunale di competenza - possono essere sanate con una pratica edilizia a sanatoria C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), ad un costo stimato in euro 2.500,00 circa comprensivo delle sanzioni dovute e delle spese per un professionista abilitato. Al termine della pratica suddetta occorre presentare una variazione catastale che rappresenti la planimetria dello stato di fatto. I costi di questa procedura possono essere stimati all'incirca in € 500,00, comprensivi dei diritti d'istruttoria e degli onorari di un professionista.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.035,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.070,00

Il bene è inserito all'interno di un contesto condominiale, disciplinato dal Regolamento di condominio redatto *****Omissis***** e relativo all'intero complesso edilizio.

Come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministrazione del condominio, alla data odierna per il bene pignorato - e in riferimento agli ultimi due anni di esercizio - per l'anno 2024 risultano rate insolute per un importo di euro 692,50 comprensive della gestione del riscaldamento. Tali somme saranno detratte dalla stima finale del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 esperite 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Commercio, 12, scala I, interno 4, piano 1
Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale edificato nei primi anni del Novecento e costituito da un piano seminterrato, cinque piani fuori terra più una torretta a servizi in corrispondenza del corpo scala; facente parte di un complesso di due edifici d'epoca a corte con ampi spazi a verde, realizzati contemporaneamente ed inseriti in un'area di pertinenza comune adibita a passaggio tra la via Caboto 9 e la via del Commercio 12. Il complesso edilizio è ricompreso tra le vie Giuseppe Acerbi, via Caboto, via del Gazometro e via del Commercio; con due accessi da via del Commercio 12 e da via Caboto 9. L'appartamento pignorato è così composto: ingresso, corridoio, due camere, cucina e bagno. Il bene si trova nel Municipio VIII di Roma Capitale nel quartiere Ostiense, all'interno del Grande Raccordo Anulare, sulla riva est del fiume Tevere. Il quartiere - che prende il nome da una delle più antiche vie di Roma che lo attraversa - confina a nord con il Rione XX Testaccio e Rione XXI San Saba, a sud-est con il quartiere XX Ardeatino, ad ovest con i quartieri Portuense e Gianicolense. Nelle immediate vicinanze si trovano numerosi edifici di interesse storico e architettonico quali un porto fluviale, la Centrale Montemartini, i Mercati Generali, inaugurati con l'ascesa del fascismo nel 1921, e il Gazometro. Quest'ultimo, punto di riferimento storico della città, è un'ex struttura che aveva lo scopo di contenere e immagazzinare il gas destinato alla città, organismo del quale oggi rimane solamente l'involucro esterno. L'area limitrofa, che comprende vaste zone di archeologia industriale, ha intrapreso un significativo percorso di riqualificazione urbana e recupero a partire dal 2006, in continua evoluzione fino ad oggi. Il quartiere Ostiense collegava la città con il mare, tramite il porto di Ostia. Oggi è anche sede dell'Università degli Studi di Roma Tre. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico di media intensità. Il quartiere è ampiamente servito da servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 23 e 769, facilmente raggiungibili a piedi. La stazione di Roma Ostiense - che permette il facile raggiungimento della stazione Termini e dell'aeroporto di Roma Fiumicino lungo le linee ferroviarie FL1, FL3 ed FL5 dei treni regionali - è raggiungibile a piedi in circa dieci minuti. Nelle immediate vicinanze sono inoltre raggiungibili le fermate Piramide e Garbatella della linea B della metropolitana. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 818, Part. 75, Sub. 38, Zc. 3, Categoria A4.

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

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni analoghi nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità abitative simili a quella oggetto della presente perizia di stima, vendute di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni civili di tipo economico il dato riferito al II semestre 2023 - ultimo disponibile - Zona Semicentrale OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE), codice zona C32, Microzona 28, Tipologia prevalente abitazioni civili, Destinazione residenziale; un valore che oscilla tra un minimo di

€/mq. 3.100,00 ed un massimo di €/mq. 4.400,00. Considerate al contempo le condizioni intrinseche ed estrinseche, il piano, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, lo stato di occupazione dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento in €/mq.4.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via del Commercio, 12, scala I, interno 4, piano 1	55,50 mq	4.000,00 €/mq	€ 222.000,00	100,00%	€ 222.000,00
				Valore di stima:	€ 222.000,00

Valore di stima: € 222.000,00

Deprezzamenti

Il valore di mercato così ottenuto viene deprezzato di una somma pari al 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 692,50 (euro sei centonovantadue/50) per le spese condominiali insolute; di una somma pari ad euro 3.000,00 (euro tremila/00) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e di una somma pari al 10% per lo stato d'uso e di manutenzione. Le spese per l'ottenimento delle certificazioni degli impianti non sono valutabili in questa sede poichè il bene necessita di una ristrutturazione globale.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	692,50	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 185.007,50 arrotondato ad € 185.000,00

Roma, li 08/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

arch. Roberta Misitano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 16 Foto (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Commercio, 12, scala I, interno 4, piano 1
Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale edificato nei primi anni del Novecento e costituito da un piano seminterrato, cinque piani fuori terra più una torretta a servizi in corrispondenza del corpo scala; facente parte di un complesso di due edifici d'epoca a corte con ampi spazi a verde, realizzati contemporaneamente ed inseriti in un'area di pertinenza comune adibita a passaggio tra la via Caboto 9 e la via del Commercio 12. Il complesso edilizio è ricompreso tra le vie Giuseppe Acerbi, via Caboto, via del Gazometro e via del Commercio; con due accessi da via del Commercio 12 e da via Caboto 9. L'appartamento pignorato è così composto: ingresso, corridoio, due camere, cucina e bagno. Il bene si trova nel Municipio VIII di Roma Capitale nel quartiere Ostiense, all'interno del Grande Raccordo Anulare, sulla riva est del fiume Tevere. Il quartiere - che prende il nome da una delle più antiche vie di Roma che lo attraversa - confina a nord con il Rione XX Testaccio e Rione XXI San Saba, a sud-est con il quartiere XX Ardeatino, ad ovest con i quartieri Portuense e Gianicolense. Nelle immediate vicinanze si trovano numerosi edifici di interesse storico e architettonico quali un porto fluviale, la Centrale Montemartini, i Mercati Generali, inaugurati con l'ascesa del fascismo nel 1921, e il Gazometro. Quest'ultimo, punto di riferimento storico della città, è un'ex struttura che aveva lo scopo di contenere e immagazzinare il gas destinato alla città, organismo del quale oggi rimane solamente l'involucro esterno. L'area limitrofa, che comprende vaste zone di archeologia industriale, ha intrapreso un significativo percorso di riqualificazione urbana e recupero a partire dal 2006, in continua evoluzione fino ad oggi. Il quartiere Ostiense collegava la città con il mare, tramite il porto di Ostia. Oggi è anche sede dell'Università degli Studi di Roma Tre. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico di media intensità. Il quartiere è ampiamente servito da servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 23 e 769, facilmente raggiungibili a piedi. La stazione di Roma Ostiense - che permette il facile raggiungimento della stazione Termini e dell'aeroporto di Roma Fiumicino - lungo le linee ferroviarie FL1, FL3 ed FL5 dei treni regionali è raggiungibile a piedi in circa dieci minuti. Nelle immediate vicinanze sono inoltre raggiungibili le fermate Piramide e Garbatella della linea B della metropolitana. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 818, Part. 75, Sub. 38, Zc. 3, Categoria A4.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 17, Sistemi e Regole 1:10.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato T4", ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A.. Individuato, inoltre, nel foglio 17-I, Sistemi e Regole 1:5.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato T4", ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. Sul complesso architettonico di via del Commercio, 12 insiste il vincolo OSTIENSE - LOTTO I, imposto dalla Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle arti e Paesaggio di Roma, poiché i beni sono situati in zona di interesse archeologico. Conseguentemente qualsiasi intervento di alienazione, trasformazione o lavori che interessino il sottosuolo deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza

stessa. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nella Tav. A Foglio 24 nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano. Il bene risulta inserito nella Carta per la Qualità 1:10.000, foglio G1_17, nell'ambito Elementi degli spazi aperti "Strade e viali con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana"; e nell'elaborato grafico G1_b, Edifici e complessi edilizi moderni "Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale". L'utilizzazione dell'immobile è residenziale (categoria catastale A/4 - Abitazione di tipo popolare).

Prezzo base d'asta: € 185.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Commercio, 12, scala I, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 818, Part. 75, Sub. 38, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	55,50 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'appartamento - verificate in sede di sopralluogo - sono pessime; l'appartamento è in completo stato di abbandono. Al suo interno sono state rinvenuti arredi e suppellettili di vario genere e natura, accatastati fino alla quota del soffitto. Gli impianti sono fatiscenti ed obsoleti. Lo stato di conservazione generale del fabbricato esternamente è discreto.		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale edificato nei primi anni del Novecento e costituito da un piano seminterrato, cinque piani fuori terra più una torretta a servizi in corrispondenza del corpo scala; facente parte di un complesso di due edifici d'epoca a corte con ampi spazi a verde, realizzati contemporaneamente ed inseriti in un'area di pertinenza comune adibita a passaggio tra la via Caboto 9 e la via del Commercio 12. Il complesso edilizio è ricompreso tra le vie Giuseppe Acerbi, via Caboto, via del Gazometro e via del Commercio; con due accessi da via del Commercio 12 e da via Caboto 9. L'appartamento pignorato è così composto: ingresso, corridoio, due camere, cucina e bagno. Il bene si trova nel Municipio VIII di Roma Capitale nel quartiere Ostiense, all'interno del Grande Raccordo Anulare, sulla riva est del fiume Tevere. Il quartiere - che prende il nome da una delle più antiche vie di Roma che lo attraversa - confina a nord con il Rione XX Testaccio e Rione XXI San Saba, a sud-est con il quartiere XX Ardeatino, ad ovest con i quartieri Portuense e Gianicolense. Nelle immediate vicinanze si trovano numerosi edifici di interesse storico e architettonico quali un porto fluviale, la Centrale Montemartini, i Mercati Generali, inaugurati con l'ascesa del fascismo nel 1921, e il Gazometro. Quest'ultimo, punto di riferimento storico della città, è un'ex struttura che aveva lo scopo di contenere e immagazzinare il gas destinato alla città, organismo del quale oggi rimane solamente l'involucro esterno. L'area limitrofa, che comprende vaste zone di archeologia industriale, ha intrapreso un significativo percorso di riqualificazione urbana e recupero a partire dal 2006, in continua evoluzione fino ad oggi. Il quartiere Ostiense collegava la città con il mare, tramite il porto di Ostia. Oggi è anche sede dell'Università degli Studi di Roma Tre. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico di media intensità. Il quartiere è ampiamente servito da servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 23 e 769, facilmente raggiungibili a piedi. La stazione di Roma Ostiense - che permette il facile raggiungimento della stazione Termini e dell'aeroporto di Roma Fiumicino lungo le linee ferroviarie FL1, FL3 ed FL5 dei treni regionali - è raggiungibile a piedi in circa dieci minuti. Nelle immediate vicinanze sono inoltre raggiungibili le fermate Piramide e Garbatella della linea B della metropolitana. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		