
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zappalà Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 1542/2019 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 4 |
| Premessa | 4 |
| Lotto 1 | 5 |
| Descrizione | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Titolarità | 6 |
| Confini | 6 |
| Consistenza | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 7 |
| Dati Catastali | 7 |
| Stato conservativo | 8 |
| Parti Comuni | 8 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 8 |
| Stato di occupazione | 8 |
| Provenienze Ventennali | 8 |
| Formalità pregiudizievoli | 10 |
| Normativa urbanistica | 10 |
| Regolarità edilizia | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali | 11 |
| Lotto 2 | 12 |
| Descrizione | 13 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 13 |
| Titolarità | 13 |
| Confini | 13 |
| Consistenza | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali | 14 |
| Dati Catastali | 14 |
| Stato conservativo | 14 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 14 |
| Stato di occupazione | 15 |
| Provenienze Ventennali | 15 |
| Formalità pregiudizievoli | 16 |
| Normativa urbanistica | 16 |
| Regolarità edilizia | 16 |



| | |
|---|----|
| Vincoli od oneri condominiali | 17 |
| Stima / Formazione lotti..... | 18 |
| Lotto 1 | 18 |
| Lotto 2 | 19 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 19 |
| Riepilogo bando d'asta | 21 |
| Lotto 1 | 21 |
| Lotto 2 | 21 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1542/2019 del R.G.E. | 22 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 145.000,00 | 22 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 46.000,00 | 22 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 23 |
| Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Collesano, 15, piano T | 23 |
| Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Collesano, 15, interno A, piano S1 | 23 |



INCARICO

All'udienza del 21/03/2022, il sottoscritto Arch. Zappalà Salvatore, con studio in Corso di Francia, 150 - 00191 - Roma (RM), email salvatore-zappala@alice.it, PEC s.zappala@pec.archrm.it, Fax 063 330 060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Collesano, 15, piano T
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Collesano, 15, interno A, piano S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Collesano, 15, piano T

DESCRIZIONE

Negozio sito al piano Terra, parzialmente adibito a laboratorio per infissi e serramenti e ufficio. L'immobile è situato in zona periferica, al di fuori del G.R.A., in località Borghesiana - Borgata Finocchio, in prossimità della Via Casilina e a ridosso del territorio del Comune di Frascati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Proprietà **** Omissis ****, Via Collesano, Proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozio | 164,00 mq | 172,00 mq | 1,00 | 172,00 mq | 3,20 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 172,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |

Superficie convenzionale complessiva:**172,00 mq**

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 20/12/1990 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1316, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 164 mq Rendita € 2,15 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 01/06/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1316, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 164 mq Rendita € 2.507,09 Piano T |
| Dal 01/06/2006 al 19/10/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1316, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5 Superficie catastale 191 mq Rendita € 2.507,09 Piano T |
| Dal 19/10/2017 al 29/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1316, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5 Superficie catastale 172 mq Rendita € 2.507,09 Piano T |

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. La visura storica catastale non registra le modificazioni catastali e di titolarità intervenute sull'originario oggetto dell'atto di divisione dei beni dell'08/06/1994, Notaio Valente Giuseppe in Roma, rep. n. 61175/16/413 trascritto in Roma il 27/06/1994, RG 42759, RP 23758. Per la corretta intestazione della titolarità catastale al solo **** Omissis **** sarà necessario un atto di identificazione catastale ed un contemporaneo allineamento catastale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1034 | 1316 | 2 | 6 | C1 | 5 | | 172 mq | 2507,09 € | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile staggito è in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

La rampa di accesso al piano seminterrato è parte comune alle unità immobiliari di tale piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile staggito fa parte di una palazzina di 3 piani con tetto a terrazza. L'immobile si suddivide funzionalmente in una parte adibita ad ufficio e vendita, con bagno, e in un'altra parte adibita alla lavorazione del prodotto (infissi in alluminio) con accesso carrabile. All'ingresso dell'immobile si riscontra la presenza di una zona probabilmente adibita all'esposizione dei prodotti in vendita. Non si è a conoscenza dell'esistenza della certificazione degli impianti installati nell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig. **** Omissis **** per l'esercizio dell'attività commerciale di cui è titolare. Il debitore esecutato ha dichiarato che al suo interno vi sono beni e attrezzature di

proprietà della società **** Omissis **** avente sede legale in Roma, Via *****

PROVENIENZE VENTENNALI



| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/12/1981 al 08/06/1994 | **** Omissis **** | Atto di Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Emidio TERRA ABRAMI di Roma | 21/12/1981 | 17359 | 4742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. di Roma | 15/01/1982 | 3162 | 2462 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 08/06/1994 al 29/10/2019 | **** Omissis **** | Atto di Divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe VALENTE di Roma | 08/06/1994 | 61175 | 16413 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. di Roma | 27/06/1994 | 42759 | 23758 |
| | | 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.

L'Atto di Donazione del 21/12/1981 riguarda il Terreno Foglio 1034 (in nota Foglio 1934) P.IIa 1316 sul quale è stato realizzato l'immobile staggito.

L'Atto di Divisione del 08/06/1994 attribuisce all'esecutato sig. **** Omissis **** il locale al Foglio 1034 P.IIa 1316 Sub. 2

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 01/12/2015
Reg. gen. 123460 - Reg. part. 89013
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale di divisione**
Trascritto a Roma il 05/07/2019
Reg. gen. 80921 - Reg. part. 56394
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 29/10/2019
Reg. gen. 127259 - Reg. part. 88792
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito ricade in Zona Territoriale Omogenea B, nella "Città da Ristrutturare", tra i "Nuclei di Edilizia Ex-Abusiva da Recuperare".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'Esperto Stimatore ha potuto recuperare presso l'U.C.E. di Roma le domande di condono edilizio relative all'intero fabbricato realizzato nel 1982 e privo di valenza urbanistica. Le maggior parte delle domande sono risultate incomplete e manchevoli di documentazione.

Le uniche istanze di condono edilizio riferibili alle unità immobiliari staggite, e che pertanto presentano Mod. D (Attività industriale o artigianale - Attività commerciale) sono le seguenti:

- prot. n. 57742/87 (Circ. VIII n. 1361/86), presentata da **** Omissis **** per una superficie di Laboratorio artigiano di mq 88,66 e una superficie di Attività commerciale di mq. 100.56
- prot. n. 57743/87 presentata da **** Omissis **** per una superficie di Laboratorio artigiano di mq 88,66 e una superficie di Attività commerciale di mq. 100.56(Circ. VIII n. 1362/86);
- prot. n. 57258/87 (Circ. VIII n. 38122/86) presentata da **** Omissis **** per una superficie di Laboratorio artigiano di mq 46,33 (Circ. VIII n. 1362/86);

Le prime due domande risultano singolarmente accettate, pur condonando le stesse superfici. Nessuna domanda è stata oggetto di reiezione.

Per quanto indicato, è necessario attivare un riesame pratica per la possibile definizione delle istanze stesse.

In ogni caso, l'Esperto stimatore, a garanzia della procedura stessa, applicherà al Valore di mercato un deprezzamento sia per il Negozio posto al Piano Terra, sia per il Laboratorio artigiano posto al Piano Seminterrato pari al 30%.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Collesano, 15, interno A, piano S1

DESCRIZIONE

Laboratorio sito al piano seminterrato, int. A. del fabbricato di cui fa parte anche Bene n. 1 al piano Terra e il cui utilizzo è congiunto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Proprietà **** Omissis ****, Via Collesano, Proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Laboratorio artigiano | 93,00 mq | 102,00 mq | 1,00 | 102,00 mq | 3,35 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 102,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 102,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 02/10/2008 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1316, Sub. 506, Zc. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 93 mq Rendita € 403,46 Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 29/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1316, Sub. 506, Zc. 6 Categoria C3 Cl.2 Superficie catastale 102 mq Rendita € 403,46 Piano S1 |

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. La visura storica catastale non registra le modificazioni catastali e di titolarità intervenute sull'originario oggetto dell'atto di divisione dei beni dell'08/06/1994, Notaio Valente Giuseppe in Roma, rep. n. 61175/16/413 trascritto in Roma il 27/06/1994, RG 42759, RP 23758. Per la corretta intestazione della titolarità catastale al solo **** Omissis **** sarà necessario un atto di identificazione catastale ed un contemporaneo allineamento catastale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1034 | 1316 | 506 | 6 | C3 | 2 | | 102 mq | 403,46 € | S1 | |

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile staggito grava una servitù di passaggio per l'accesso tramite porta carrabile a locale attiguo di altra proprietà, di cui si è tenuto conto nella valutazione unitaria del bene stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Laboratorio artigiano costituito da ampia zona di lavorazione con spogliatoio e bagno. Non si è a conoscenza dell'esistenza della certificazione degli impianti installati nell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig. **** Omissis **** per l'esercizio dell'attività artigianale di cui è titolare.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/12/1981 al 08/06/1994 | **** Omissis **** | Atto di Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Emidio TERRA ABRAMI di Roma | 21/12/1981 | 17359 | 4742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. di Roma | 15/01/1982 | 3162 | 2462 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 08/06/1994 al 29/10/2019 | **** Omissis **** | Atto di Divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe VALENTE di Roma | 08/06/1994 | 61175 | 16413 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | 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.

L'Atto di Donazione del 21/12/1981 riguarda il Terreno Foglio 1034 (in nota Foglio 1934) P.lla 1316 sul quale è stato realizzato l'immobile staggito.

L'Atto di Divisione del 08/06/1994 attribuisce all'esecutato sig. **** Omissis **** il locale al Foglio 1034 P.la 1316 Sub. 7, che a seguito di ulteriori variazioni catastali, sarebbe diventato Subb. 503-504, quindi Sub. 506, oggetto del pignoramento in perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 01/12/2015
Reg. gen. 123460 - Reg. part. 89013
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale di divisione**
Trascritto a Roma il 05/07/2019
Reg. gen. 80921 - Reg. part. 56394
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 29/10/2019
Reg. gen. 127259 - Reg. part. 88792
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito ricade in Zona Territoriale Omogenea B, nella "Città da Ristrutturare", tra i "Nuclei di Edilizia Ex-Abusiva da Recuperare".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'Esperto Stimatore ha potuto recuperare presso l'U.C.E. di Roma le domande di condono edilizio relative all'intero fabbricato realizzato nel 1982 e privo di valenza urbanistica. Le maggior parte delle domande sono risultate incomplete e manchevoli di documentazione.

Le uniche istanze di condono edilizio riferibili alle unità immobiliari staggite, e che pertanto presentano Mod. D (Attività industriale o artigianale - Attività commerciale) sono le seguenti:

- prot. n. 57742/87 (Circ. VIII n. 1361/86), presentata da **** Omissis **** per una superficie di Laboratorio artigiano di mq 88,66 e una superficie di Attività commerciale di mq. 100.56
- prot. n. 57743/87 presentata da **** Omissis **** per una superficie di Laboratorio artigiano di mq 88,66 e

una superficie di Attività commerciale di mq. 100.56(Circ. VIII n. 1362/86);
- prot. n. 57258/87 (Circ. VIII n. 38122/86) presentata da **** Omissis **** per una superficie di Laboratorio artigiano di mq 46,33 (Circ. VIII n. 1362/86);

Le prime due domande risultano singolarmente accettate, pur condonando le stesse superfici. Nessuna domanda è stata oggetto di reiezione.

Per quanto indicato, è necessario attivare un riesame pratica per la possibile definizione delle istanze stesse.

In ogni caso, l'Esperto stimatore, a garanzia della procedura stessa, applicherà al Valore di mercato un deprezzamento sia per il Negozio posto al Piano Terra, sia per il Laboratorio artigiano posto al Piano Seminterrato pari al 30%.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Collesano, 15, piano T
Negozio sito al piano Terra, parzialmente adibito a laboratorio per infissi e serramenti e ufficio. L'immobile è situato in zona periferica, al di fuori del G.R.A., in località Borghesiana - Borgata Finocchio, in prossimità della Via Casilina e a ridosso del territorio del Comune di Frascati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1316, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 241.000,00
L'area esterna di accesso al bene staggito, non è stata contabilizzata in quanto non presente nella planimetria catastale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Collesano, 15, piano T | 172,00 mq | 1.400,00 €/mq | € 240.800,00 | 100,00% | € 241.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 241.000,00 |

Valore di stima: € 241.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 30,00 | % |

Valore finale di stima: € 145.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Collesano, 15, interno A, piano S1
Laboratorio sito al piano seminterrato, int. A. del fabbricato di cui fa parte anche Bene n. 1 al piano Terra e il cui utilizzo è congiunto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1316, Sub. 506, Zc. 6, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.000,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Laboratorio Roma (RM) - Via Collesano, 15, interno A, piano S1 | 102,00 mq | 750,00 €/mq | € 76.500,00 | 100,00% | € 76.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 76.000,00 |

Valore di stima: € 76.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 30,00 | % |

Valore finale di stima: € 46.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi.

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 10/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zappalà Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Ortofoto - 01_AEROFOTOGRAMMETRIA
- ✓ Foto - 02_SERVIZIO FOTOGRAFICO
- ✓ Visure e schede catastali - 03_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 04_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - 05_ACTI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 06_ELENCO SINTETICO FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - 07_RELAZIONE PERITALE - VERSIONE PRIVACY



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Collesano, 15, piano T
Negozio sito al piano Terra, parzialmente adibito a laboratorio per infissi e serramenti e ufficio. L'immobile è situato in zona periferica, al di fuori del G.R.A., in località Borghesiana - Borgata Finocchio, in prossimità della Via Casilina e a ridosso del territorio del Comune di Frascati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1316, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito ricade in Zona Territoriale Omogenea B, nella "Città da Ristrutturare", tra i "Nuclei di Edilizia Ex-Abusiva da Recuperare".

Prezzo base d'asta: € 145.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Collesano, 15, interno A, piano S1
Laboratorio sito al piano seminterrato, int. A. del fabbricato di cui fa parte anche Bene n. 1 al piano Terra e il cui utilizzo è congiunto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1316, Sub. 506, Zc. 6, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito ricade in Zona Territoriale Omogenea B, nella "Città da Ristrutturare", tra i "Nuclei di Edilizia Ex-Abusiva da Recuperare".

Prezzo base d'asta: € 46.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1542/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.000,00

| Bene N° 1 - Negozio | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Collesano, 15, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1316, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C1 | Superficie | 172,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile staggito è in discreto stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Negozio sito al piano Terra, parzialmente adibito a laboratorio per infissi e serramenti e ufficio. L'immobile è situato in zona periferica, al di fuori del G.R.A., in località Borghesiana - Borgata Finocchio, in prossimità della Via Casilina e a ridosso del territorio del Comune di Frascati. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig. **** Omissis **** per l'esercizio dell'attività commerciale di cui è titolare. Il debitore esecutato ha dichiarato che al suo interno vi sono beni e attrezzature di proprietà della società **** Omissis **** avente sede legale in *****. | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.000,00

| Bene N° 2 - Laboratorio | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Collesano, 15, interno A, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1316, Sub. 506, Zc. 6, Categoria C3 | Superficie | 102,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile è in discreto stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Laboratorio sito al piano seminterrato, int. A. del fabbricato di cui fa parte anche Bene n. 1 al piano Terra e il cui utilizzo è congiunto. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig. **** Omissis **** per l'esercizio dell'attività artigianale di cui è titolare. | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLESANO, 15, PIANO T

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 29/10/2019

Reg. gen. 127259 - Reg. part. 88792

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLESANO, 15, INTERNO A, PIANO S1

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 29/10/2019

Reg. gen. 127259 - Reg. part. 88792

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

