
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giuseppetti Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 1222/2017 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Nato a il

contro

Codice fiscale:

Nato a il

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Marco Carellario, 10, piano Terra	4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Marco Carellario, 8, piano terra	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15



Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1.....	16
Lotto 2.....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1.....	22
Lotto 2.....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1222/2017 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Marco Carellario, 10, piano Terra.....	24
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Marco Carellario, 8, piano terra.....	24

INCARICO

All'udienza del 18/04/2019, il sottoscritto Ing. Giuseppetti Maurizio, con studio in Piazza Adele Zoagli Mamelì, 9 - 00100 - Roma (RM), email maurizio.giuseppetti@libero.it, PEC merulana@pec.ording.roma.it, Tel. 06 51600841, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2019 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 Marco Carellario, 10, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°53'16.8"N, 12°32'17.5"E)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Marco Carellario, 8, piano terra (Coord. Geografiche: 41°53'16.8"N, 12°32'17.5"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO CARELLARIO, 10, PIANO TERRA

Negozio censito al Catasto fabbricati al foglio 624, particella 171, sub. 19 consistenza mq 31.

Attualmente il negozio non esiste in quanto inglobato nella attigua "sala giochi". La perizia prevede esclusivamente la ricostruzione delle pareti in mattoni, secondo la planimetria catastale agli atti, onde poterlo identificare e venderlo all'asta "al rustico".

Fino ad oggi, non è stato effettuato alcun accesso forzoso alla "sala giochi" il cui gestore è lo stesso debitore esecutato.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO CARELLARIO, 8, PIANO TERRA

Negozio censito al Catasto Fabbricati, Foglio 624, particella 171, sub. 20; consistenza 31 mq.

Attualmente il negozio non esiste in quanto inglobato nella attigua "sala giochi". La perizia prevede esclusivamente la ricostruzione delle pareti in mattoni, secondo la planimetria catastale agli atti, onde poterlo identificare e venderlo all'asta "al rustico".

Fino ad oggi non è stato effettuato alcun "accesso forzoso" alla "sala giochi", il cui gestore è lo stesso debitore esecutato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Marco Carellario, 10, piano Terra

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:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

Nato a il

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)

La signora si è separata dal coniuge - con il quale era in regime di comunione legale dei beni - in data 06/10/2008 dinanzi al Tribunale di Roma, R.G. 3911/08.

CONFINI

Premesso che il negozio al civico 10 attualmente non esiste in quanto inglobato nella adiacente "sala giochi", poiché la perizia ne prevede la ricostruzione "al rustico", secondo la planimetria catastale, prima che venga messo all'asta, riportiamo i confini del negozio ricavabili dalla stessa planimetria, ovvero:

la via Marco Carellario, l'androne del condominio sito al civico 12 della stessa via, la "sala giochi" con accesso dal civ. 12 di Largo S. Luca Evangelista, ed il negozio al civico 8 della stessa via Carellario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Negozi	28,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1998 al 19/01/1998	(piena proprietaria)	Catasto Fabbricati Fg. 624, Part. 171, Sub. 19, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 31 mq Rendita € 1.111,11 Piano T
Dal 19/01/1998 al 09/11/2015	(prop. per 1/2) e propr. per 1/2).	Catasto Fabbricati Fg. 624, Part. 171, Sub. 19, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 31 mq Rendita € 1.111,11 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/07/2017	(prop. per 1/2) e e f. (propr. per 1/2).	Catasto Fabbricati Fg. 624, Part. 171, Sub. 19, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 31 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 1.111,11 Piano T

La data del 10/07/2017 è quella della trascrizione del pignoramento.

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	
	624	171	19	3	C1	3	31 mq	37 mq	1111,11 €	T		

Corrispondenza catastale

Quanto alla Corrispondenza catastale precisiamo che :

- attualmente non 'è corrispondenza, né potrebbe esserci, fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto il negozio è stato inglobato nella "sala giochi".
- prima di essere messo all'asta, il cespote verrà ripristinato "al rustico" conformemente alla planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio attualmente non esiste, ma se ne prevede la ricostruzione al rustico prima della vendita all'asta.

PARTI COMUNI

Il negozio, pur facendo parte di un condominio, non aveva e non avrà parti comuni con questo, avendo diretto accesso dalla via Marco Carellario.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'ingresso del negozio, e quindi l'esposizione dello stesso, è a Nord.

Altezza interna utile: 3,80.

Strutture verticali del fabbricato: cemento armato.

Solai del fabbricato: travetti cementi armato alleggeriti da pignatte in laterizio.

Copertura: lastrico solare.

Terreno esclusivo: No.

Posto auto: No.

Soffitta, cantina o simili: No.

Gli impianti idrico ed elettrico attualmente non esistono in quanto non esiste più il negozio.

L'Aggiudicatario dovrà provvedere fra l'altro a:

- far installare un impianto elettrico "ex novo", compreso un contatore ACEA;
- far installare un impianto idrico "ex novo" con relativo scarico in fogna.

Di queste spese, tutte a carico dell'Aggiudicatario si è tenuto conto nel Valore Finale di Stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il negozio è stato demolito e l'area di risulta è stata inglobato dalla "sala giochi" gestita ed occupata dall'Esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1957 al 19/01/1998	piena proprietaria. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ramiro VOLPE in Roma	06/11/1957	15409	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/11/1957		43044
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			22/06/1957	17600	49/3
Dal 19/01/1998 al 10/07/2017	proprietario per 1/2, e , proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariagrazia RUSSO in Roma	19/01/1998	770	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	16/02/1998		5255
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

la data del 10/07/2017 corrisponde alla data della trascrizione del pignoramento.

Con atto di compravendita del 6/11/1957, la signora , acquista il negozio al civ. 10 dai costruttori signori e ; il fabbricato di cui fa parte il negozio oggetto di compravendita, venne costruito su area pervenuta ai venditori per acquisto fatto dai sig.ri con atto per notaio Gianfelice di Roma in data 29/10/1955, trascritto il 15/11/1955 al n. 44376 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 04/07/2014
Reg. gen. 73530 - Reg. part. 9705
Quota: 50%
Importo: € 35.000,00
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 10/07/2017
Reg. gen. 80592 - Reg. part. 54026
Quota: 50%
A favore di
Contro

Dati confermati da ispezione telematica del 21/01/2021

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte il cespote pignorato, è stato costruito con Licenza Edilizia n. 1346, rilasciata dal Comune di Roma in data 16/06/1955 e successiva licenza di variante n. 740 del 5/03/1957.

Lo stesso fabbricato è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n. 1035 del 25/07/1957.

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. L'immobile risulta agibile.

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.

Allo stato attuale il negozio, essendo inglobato nella sala giochi, fisicamente non esiste e non è di conseguenza possibile produrre Dichiarazione di conformità relativa agli impianti; questa potrà quindi essere rilasciata una volta terminati i lavori da parte dell'Aggiudicatario.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Marco Carellario, 8, piano terra

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:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

Nato a il

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)

La signora si è separata dal coniuge - con il quale era in regime di comunione legale dei beni - in data 06/10/2008 dinanzi al Tribunale di Roma, R.G. 3911/08.

CONFINI

Premesso che il negozio al civico 8 attualmente non esiste in quanto inglobato nella adiacente "sala giochi", poiché la perizia ne prevede la ricostruzione "al rustico" prima della vendita all'asta, secondo la planimetria catastale, forniamo i confini del negozio ricavabili da quest'ultima, ovvero:
la via Marco Carellario, la "sala giochi" con accesso dal civ. 12 di Largo S. Luca Evangelista, ed il negozio al civico 10 della via Carellario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	27,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/01/1998	pieno proprietario.	Catastro Fabbricati Fg. 624, Part. 171, Sub. 20, Zc. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 30 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 923,42 Piano T
Dal 19/01/1998 al 09/11/2015	(proprietario per 1/2) (proprietaria per 1/2).	Catastro Fabbricati Fg. 624, Part. 171, Sub. 20, Zc. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 30 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 923,42 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/07/2017	(proprietario per 1/2); (proprietaria per 1/2).	Catastro Fabbricati Fg. 624, Part. 171, Sub. 20, Zc. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 30 mq Rendita € 923,42 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	624	171	20	3	C1	2	30 mq		923,42 €	T		

Corrispondenza catastale

Quanto alla Corrispondenza catastale precisiamo che :

- attualmente non 'è corrispondenza, né potrebbe esserci, fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto il negozio è stato inglobato nella "sala giochi".
- prima di essere messo all'asta, il cespote verrà ripristinato "al rustico" conformemente alla planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio attualmente non esiste, ma se ne prevede la ricostruzione al rustico prima della vendita all'asta.

PARTI COMUNI

Il negozio, pur facendo parte di un condominio, non aveva e non avrà parti comuni con questo, avendo diretto accesso dalla via Marco Carellario.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'ingresso del negozio, e quindi l'esposizione, è a Nord.

Altezza interna utile: 3,80.

Strutture verticali: cemento armato.

Solai: travetti cementi armato alleggeriti da pignatte in laterizio.

Copertura: lastrico solare.
 Terreno esclusivo: No.
 Posto auto: No.
 Soffitta, cantina o simili: No.

Gli impianti idrico ed elettrico attualmente non esistono in quanto non esiste più il negozio.

L'Aggiudicatario dovrà provvedere fra l'altro a:

- far installare un impianto elettrico "ex novo", compreso un contatore ACEA;
- far installare un impianto idrico "ex novo" con relativo scarico in fogna.

Di queste spese, tutte a carico dell'Aggiudicatario si è tenuto conto nel Valore Finale di Stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il negozio è stato demolito e l'area di risulta è stata inglobato dalla "sala giochi" gestita ed occupata dall'Esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/12/1984 al 28/04/1996	Codice Fiscale/P.IVA: Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	22/10/1996	16744	1
Dal 28/04/1996 al 19/01/1998		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/04/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	22/10/1996	1	16774
Dal 19/01/1998 al 10/07/2017	proprietario per 1/2, e proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariagrazia RUSSO in Roma	19/01/1998	770	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	16/02/1998		5255
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per denuncia di successione da , n. 1 vol. 16774 e Denuncia di Successione in rettifica n. 45 Vol. 16880, il negozio al civ. 8 pervenne ai signori e rispettivamente figlio e coniuge del "de cuius".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 04/07/2014
Reg. gen. 73530 - Reg. part. 9705
Quota: 50%
Importo: € 10.462,66
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 10/07/2017
Reg. gen. 80592 - Reg. part. 54026
Quota: 50%
A favore di
Contro

Dati confermati da ispezione telematica del 21/01/2021

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte il cespote pignorato, è stato costruito con Licenza Edilizia n. 1346, rilasciata dal Comune di Roma in data 16/06/1955 e successiva licenza di variante n. 740 del 5/03/1957.

Lo stesso fabbricato è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n. 1035 del 25707/1957.

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. L'immobile risulta agibile.

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.

Allo stato attuale il negozio, essendo inglobato nella sala giochi, fisicamente non esiste e non è di conseguenza possibile produrre Dichiarazione di conformità relativa agli impianti; questa potrà quindi essere rilasciata una volta terminati i lavori da parte dell'Aggiudicatario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore di stima 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, consistenza, suoi dati metrici, lo stato dei lavori "al rustico" al momento dell'asta 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 stima da attribuire agli immobili oggetto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Marco Carellario, 10, piano Terra
Negozio censito al Catasto fabbricati al foglio 624, particella 171, sub. 19 consistenza mq 31.
Attualmente il negozio non esiste in quanto inglobato nella attigua "sala giochi". La perizia prevede esclusivamente la ricostruzione delle pareti in mattoni, secondo la planimetria catastale agli atti, onde poterlo identificare e venderlo all'asta "al rustico".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 624, Part. 171, Sub. 19, Zc. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 44.000,00
Abbiamo adottato il criterio di stima per confronto, rilevando tramite internet gli annunci di vendita per quegli immobili analoghi, per superficie e commerciabilità, a quello pignorato, e comunque ubicati nella stessa zona OMI "D1".

Il prezzo medio rilevato (1.574,0 euro/mq) è stato ridotto del 10% per tener conto della trattativa venditore acquirente, ricavando in tal modo il valore di mercato unitario (1.420,0 euro/mq).

Si è preferito attribuire ad entrambi i negozi, con superficie catastale solo lievemente differente, lo stesso valore totale di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Marco Carellario, 10, piano Terra	31,00 mq	1.420,00 €/mq	€ 44.020,00	100,00%	€ 44.000,00
Valore di stima:					€ 44.000,00

Valore di stima: € 44.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	4000,00	€
Spese di ripristino locale	16000,00	€

Valore finale di stima: € 24.000,00

Tenuto conto che i due negozi oggetto di stima sono stati demoliti e la loro area di risulta è stata inglobata nella confinante "sala giochi", per vendere all'asta i due negozi (attualmente esiste solamente la loro area di sedime) occorre prevedere numerosi lavori di ripristino, da distinguere in due fasi, di seguito indicate come "fase 1" e "fase 2".

LAVORI FASE 1 - a carico del Creditore precedente.

Con i lavori di questa prima fase, posti temporaneamente a carico del Creditore precedente, verranno ricostruiti i muri di separazione fra i due locali e la "sala giochi", verranno ricostruite le pareti dei servizi e verrà ripristinato nuovamente l'accesso ai due locali dalla Via Carellario; il tutto conformemente alle planimetrie catastali dei due locali.

Più dettagliatamente i lavori consisteranno nel:

- realizzare pareti provvisorie in legno per delimitare il cantiere, separando la zona destinata a tornare negozio, dalla zona destinata a restare "sala giochi" in modo da impedire, durante i lavori, qualunque interferenza fra le due zone;
- realizzare pareti in muratura per separare i due ambienti fra loro e dalla "sala giochi";
- realizzare pareti in muratura destinate ad accogliere il bagno e l'antibagno per ciascun negozio;
- ripristinare l'accesso al civ. 8, demolendo la parete realizzata a chiusura di tale accesso,
- fornire in opera due nuove saracinesche anche per consentire, con le nuove chiavi, l'accesso ai rispettivi negozi direttamente dalla strada e non più dalla "sala Giochi";
- noleggiare un bagno chimico per un mese, vale a dire per tutta la durata dei lavori;
- smontare le pareti provvisorie in legno che delimitano il cantiere;
- provvedere alla tutela degli operai dal rischio contagio Covid-19 con idonee disinfezioni periodiche e fornendoli di idonei Dispositivi di Protezione Individuali (DPI).

A questi lavori occorre aggiungere:

- preparazione e presentazione della C.I.L.A. al Municipio competente, da parte di un tecnico professionista per notificare i lavori di ripristino dei due locali;
- direzione dei lavori da parte di un tecnico professionista.

Per maggiori dettagli riguardanti entità dei lavori e costi unitari, vedi tabella allegata alla perizia.
Il costo dei lavori della fase 1 (IVA esclusa) ammonta complessivamente a euro 12.200, corrispondente a 6.100 euro per ogni locale.

LAVORI FASE 2 - a carico dell'Aggiudicatario

Una volta aggiudicato il locale al rustico, l'Aggiudicatario, per poter fruire del negozio secondo le proprie esigenze, dovrà far eseguire a propria cura e spese, ulteriori lavori, che consisteranno essenzialmente in:

- installazione degli impianti idrico sanitario, elettrico e di telefonia per utilizzo di computer;
- installazione di impianto di messa a terra;
- fornitura in opera dei sanitari: lavandino, bidet, tazza, rubinetterie;
- intonacatura delle pareti e successiva pittura delle pareti e dei soffitti;
- fornitura in opera dei pavimenti;
- fornitura in opera delle maioliche per il bagno;
- installazione di impianto di condizionamento split;

- fornitura in opera degli apparecchi di illuminazione;
- fornitura di n. 2 porte, per bagno ed antibagno;
- motorizzazione della serranda del negozio.

Il costo di questi lavori, pur essendo estremamente variabile a seconda delle esigenze dell'Aggiudicatario, può essere quantificato nella misura di 500,00 €/mq;

Di conseguenza per ciascun locale, il costo complessivo (per ultimare i lavori e rendere il locale utilizzabile) ammonta complessivamente a:

500,00 €/mq x 31 mq = 15.500,00 € arrotondato a 16.000,00 €

VALORE DI STIMA

Valutando il negozio a lavori ultimati e utilizzando il metodo "per confronto" con altri negozi analoghi otteniamo il "Valore di Stima", pari a 44.000 euro.

VALORE FINALE DI STIMA

Applicando al "valore di stima" sopra riportato una detrazione pari a 4.000 euro per mancanza di garanzia da vizi ed un'ulteriore detrazione di 16.000 euro per sostenere le spese di ultimazione lavori, a carico dell'aggiudicatario, otteniamo il valore finale di stima pari a 24.000 euro.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Marco Carellario, 8, piano terra
Negozio censito al Catasto Fabbricati, Foglio 624, particella 171, sub. 20; consistenza 31 mq.
Attualmente il negozio non esiste in quanto inglobato nella attigua "sala giochi". La perizia prevede esclusivamente la ricostruzione delle pareti in mattoni, secondo la planimetria catastale agli atti, onde poterlo identificare e venderlo all'asta "al rustico".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 624, Part. 171, Sub. 20, Zc. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 44.000,00
Abbiamo adottato il criterio di stima per confronto, rilevando tramite internet gli annunci di vendita per quegli immobili analoghi, per superficie e commerciabilità, a quello pignorato, e comunque ubicati nella stessa zona OMI "D1".

Il prezzo medio rilevato (1.574,0 euro/mq) è stato ridotto del 10% per tener conto della trattativa venditore acquirente, ricavando in tal modo il valore di mercato unitario (1.420,0 euro/mq).

Si è preferito attribuire ad entrambi i negozi, con superficie catastale solo lievemente differente, lo stesso valore totale di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Roma (RM) - Via Marco Carellario, 8, piano terra	31,00 mq	1.420,00 €/mq	€ 44.020,00	100,00%	€ 44.000,00
Valore di stima:					€ 44.000,00

Valore di stima: € 44.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	4000,00	€
Spese di ripristino locale	16000,00	€

Valore finale di stima: € 24.000,00

Tenuto conto che i due negozi oggetto di stima sono stati demoliti e la loro area di risulta è stata inglobata nella confinante "sala giochi", per vendere all'asta i due negozi (attualmente esiste solamente la loro area di sedime) occorre prevedere numerosi lavori di ripristino, da distinguere in due fasi, di seguito indicate come "fase 1" e "fase 2".

LAVORI FASE 1 - a carico del Creditore precedente.

Con i lavori di questa prima fase, posti temporaneamente a carico del Creditore precedente, verranno ricostruiti i muri di separazione fra i due locali e la "sala giochi", verranno ricostruite le pareti dei servizi e verrà ripristinato nuovamente l'accesso ai due locali dalla Via Carellario; il tutto conformemente alle planimetrie catastali dei due locali.

Più dettagliatamente i lavori consisteranno nel:

- realizzare pareti provvisorie in legno per delimitare il cantiere, separando la zona destinata a tornare negozio, dalla zona destinata a restare "sala giochi" in modo da impedire, durante i lavori, qualunque interferenza fra le due zone;
- realizzare pareti in muratura per separare i due ambienti fra loro e dalla "sala giochi";
- realizzare pareti in muratura destinate ad accogliere il bagno e l'antibagno per ciascun negozio;
- ripristinare l'accesso al civ. 8, demolendo la parete realizzata a chiusura di tale accesso,
- fornire in opera due nuove saracinesche anche per consentire, con le nuove chiavi, l'accesso ai rispettivi negozi direttamente dalla strada e non più dalla "sala Giochi";
- noleggiare un bagno chimico per un mese, vale a dire per tutta la durata dei lavori;
- smontare le pareti provvisorie in legno che delimitano il cantiere;
- provvedere alla tutela degli gli operai dal rischio contagio Covid-19 con idonee disinfezioni periodiche e fornendoli di idonei Dispositivi di Protezione Individuali (DPI).

A questi lavori occorre aggiungere:

- preparazione e presentazione della C.I.L.A. al Municipio competente, da parte di un tecnico professionista per notificare i lavori di ripristino dei due locali;
- direzione dei lavori da parte di un tecnico professionista.

Per maggiori dettagli riguardanti entità dei lavori e costi unitari, vedi tabella allegata alla perizia. Il costo dei lavori della fase 1 (IVA esclusa) ammonta complessivamente a euro 12.200, corrispondente a 6.100 euro per ogni locale.

LAVORI FASE 2 - a carico dell'Aggiudicatario

Una volta aggiudicato il locale al rustico, l'Aggiudicatario, per poter fruire del negozio secondo le proprie esigenze, dovrà far eseguire a propria cura e spese, ulteriori lavori, che consisteranno essenzialmente in:

- installazione degli impianti idrico sanitario, elettrico e di telefonia per utilizzo di computer;
- installazione di impianto di messa a terra;
- fornitura in opera dei sanitari: lavandino, bidet, tazza, rubinetterie;
- intonacatura delle pareti e successiva pittura delle pareti e dei soffitti;
- fornitura in opera dei pavimenti;
- fornitura in opera delle maioliche per il bagno;
- installazione di impianto di condizionamento split;
- fornitura in opera degli apparecchi di illuminazione;
- fornitura di n. 2 porte, per bagno ed antibagno;
- motorizzazione della serranda del negozio.

Il costo di questi lavori, pur essendo estremamente variabile a seconda delle esigenze dell'Aggiudicatario, può essere quantificato nella misura di 500,00 €/mq;

Di conseguenza per ciascun locale, il costo complessivo (per ultimare i lavori e rendere il locale utilizzabile) ammonta complessivamente a:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 31 \text{ mq} = 15.500,00 \text{ € arrotondato a } 16.000,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA

Valutando il negozio a lavori ultimati e utilizzando il metodo "per confronto" con altri negozi analoghi otteniamo il "Valore di Stima", pari a 44.000 euro.

VALORE FINALE DI STIMA

Applicando al "valore di stima" sopra riportato una detrazione pari a 4.000 euro per mancanza di garanzia da vizi ed un'ulteriore detrazione di 16.000 euro per sostenere le spese di ultimazione lavori, a carico dell'aggiudicatario, otteniamo il valore finale di stima pari a 24.000 euro.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ribadisce che attualmente i negozi pignorati ai civici 8 e 10, sono stati demoliti ed inglobati nella confinante "sala giochi", gestita dall'esecutato.

L'aggiudicatario, per ripristinare lo stato corrispondente a quello riportato dalla pianta catastale, dovrà sostenere una spesa già valutata e riportata nel corpo della perizia.

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 11/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giuseppetti Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - civv. 8, 10 (Aggiornamento al 04/06/2019)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - civ.8 (Aggiornamento al 05/01/1998)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - civ. 8 (Aggiornamento al 04/06/2019)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - civ.8 (Aggiornamento al 19/01/1998)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - civ.10 (Aggiornamento al 07/01/1998)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - civ. 10 (Aggiornamento al 04/06/2019)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - civ.10 (Aggiornamento al 06/11/1957)
- ✓ N° 8 Altri allegati - pianta 1 a 100 - civ. 8, 10 + sala giochi (Aggiornamento al 13/07/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - stima valore finale civv. 8, 10 (Aggiornamento al 10/03/2021)
- ✓ N° 10 Altri allegati - planimetria 1 a 100, lavori FASE 1 (Aggiornamento al 10/03/2021)
- ✓ N° 11 Altri allegati - costi lavori FASE 1 (Aggiornamento al 10/03/2021)
- ✓ N° 12 Altri allegati - stradario 1 a 15.000 (Aggiornamento al 10/03/2021)
- ✓ N° 13 Foto - sala giochi (esterno-angolo) (Aggiornamento al 26/06/2019)
- ✓ N° 14 Foto - sala giochi (esterno-ingresso) 1 (Aggiornamento al 26/06/2019)
- ✓ N° 15 Foto - sala giochi (esterno-ingresso) 2 (Aggiornamento al 26/06/2019)
- ✓ N° 16 Foto - sala giochi (interno) (Aggiornamento al 26/06/2019)
- ✓ N° 17 Foto - sala giochi (interno-uscita emergenza) (Aggiornamento al 26/06/2019)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Marco Carellario, 10, piano Terra
Negozio censito al Catasto fabbricati al foglio 624, particella 171, sub. 19 consistenza mq 31.
Attualmente il negozio non esiste in quanto inglobato nella attigua "sala giochi". La perizia prevede esclusivamente la ricostruzione delle pareti in mattoni, secondo la planimetria catastale agli atti, onde poterlo identificare e venderlo all'asta "al rustico".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 624, Part. 171, Sub. 19, Zc. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato, è stato costruito con Licenza Edilizia n. 1346, rilasciata dal Comune di Roma in data 16/06/1955 e successiva licenza di variante n. 740 del 5/03/1957. Lo stesso fabbricato è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n. 1035 del 25/07/1957.

Prezzo base d'asta: € 24.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Marco Carellario, 8, piano terra
Negozio censito al Catasto Fabbricati, Foglio 624, particella 171, sub. 20; consistenza 31 mq.
Attualmente il negozio non esiste in quanto inglobato nella attigua "sala giochi". La perizia prevede esclusivamente la ricostruzione delle pareti in mattoni, secondo la planimetria catastale agli atti, onde poterlo identificare e venderlo all'asta "al rustico".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 624, Part. 171, Sub. 20, Zc. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato, è stato costruito con Licenza Edilizia n. 1346, rilasciata dal Comune di Roma in data 16/06/1955 e successiva licenza di variante n. 740 del 5/03/1957. Lo stesso fabbricato è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n. 1035 del 25/07/1957.

Prezzo base d'asta: € 24.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1222/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Marco Carellario, 10, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 624, Part. 171, Sub. 19, Zc. 3, Categoria C1	Superficie	31,00 mq
Stato conservativo:	Il negozio attualmente non esiste, ma se ne prevede la ricostruzione al rustico prima della vendita all'asta.		
Descrizione:	Negozio censito al Catasto fabbricati al foglio 624, particella 171, sub. 19 consistenza mq 31. Attualmente il negozio non esiste in quanto inglobato nella attigua "sala giochi". La perizia prevede esclusivamente la ricostruzione delle pareti in mattoni, secondo la planimetria catastale agli atti, onde poterlo identificare e venderlo all'asta "al rustico".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il negozio è stato demolito e l'area di risulta è stata inglobato dalla "sala giochi" gestita ed occupata dall'Esecutato.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Marco Carellario, 8, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 624, Part. 171, Sub. 20, Zc. 3, Categoria C1	Superficie	31,00 mq
Stato conservativo:	Il negozio attualmente non esiste, ma se ne prevede la ricostruzione al rustico prima della vendita all'asta.		
Descrizione:	Negozio censito al Catasto Fabbricati, Foglio 624, particella 171, sub. 20; consistenza 31 mq. Attualmente il negozio non esiste in quanto inglobato nella attigua "sala giochi". La perizia prevede esclusivamente la ricostruzione delle pareti in mattoni, secondo la planimetria catastale agli atti, onde poterlo identificare e venderlo all'asta "al rustico".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il negozio è stato demolito e l'area di risulta è stata inglobato dalla "sala giochi" gestita ed occupata dall'Esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO CARELLARIO, 10, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 10/07/2017
Reg. gen. 80592 - Reg. part. 54026
Quota: 50%
A favore di
Contro

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO CARELLARIO, 8, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 04/07/2014
Reg. gen. 73530 - Reg. part. 9705
Quota: 50%
Importo: € 10.462,66
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 10/07/2017
Reg. gen. 80592 - Reg. part. 54026
Quota: 50%
A favore di
Contro