

Tribunale di Roma

Sezione EE.II.

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

DEL 26/02/2026

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zappalà Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 554/2024 del R.G.E.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Codice fiscale: 00884060526

contro

 **S.R.L.**

Codice fiscale:

Partita IVA:



Premessa

In data 26/02/2026, lo scrivente Esperto stimatore depositava in via telematica presso il Tribunale di Roma relazione peritale per l'Esecuzione in oggetto.

Nel prosieguo riceveva "Note alla perizia di stima" da parte dello Studio Legale ***** & Associati con data 02/03/2026, con allegata Relazione Tecnica di Parte contenente osservazioni tecniche, controdeduzioni motivate e richieste di integrazione con data 26/02/2026.

All'udienza dell'11 marzo 2026, il, G.E. Dott. LAUROPOLI Giuseppe, riteneva necessario di dar modo al C.T.U. di esaminare le osservazioni di parte sulla stima, in vista di eventuale revisione del prezzo da porre a base d'asta.

Svolgimento

L'Esperto ha prioritariamente provveduto ad effettuare correzioni formali a seguito di errori materiali di trascrizione riscontrati.

Si produce la correzione a sostituzione della corrispondente parte della relazione depositata indicata con il numero di pagina:

LOTTO N. 3 - Cronistoria Dati Catastali (Pag. 19)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/2007 al 21/02/2008	con sede in ROMA (RM), C.F. , Diritto di Proprietà per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 447, Part. 1255 - 1473, Zc. 5 Categoria D7 Rendita € 766,00 Piano T
Dal 21/02/2008 al 15/04/2025	***** S.R.L. con sede in ROMA (RM), C.F. , Diritto di Proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 447, Part. 1255 - 1473, Zc. 5 Categoria D7 Rendita € 766,00 Piano T



LOTTO N. 3 – Formalità Pregiudizievoli (Pag. 17-18)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 22/02/2008
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 4318
Quota: 1/1
Importo: € 740.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
Contro *****S.R.L.
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio GALLELLI Domenico in Roma
Data: 21/02/2008
N° repertorio: 142341
N° raccolta: 15145
Note: Grava su immobili Catasto di Roma Fabbricati Foglio 447 P.lle 1252, 1255, 1473, 1259, 1474, 1517, 1543.

Relativamente ai valori di stima e ai deprezzamenti applicati, a seguito di ulteriori verifiche e considerazioni, l'Esperto ritiene opportuno effettuare le seguenti correzioni:

LOTTO N. 1 - VIA AFFOGALASINO 89/A

Si precisa che la differenza di superfici tra quanto indicato nella perizia alle parti e nella relazione depositata (mq 480,00 e mq 360,00) è dovuta al fatto che in origine era stato erroneamente contabilizzato il sottotetto, non abitabile e pertanto non graficizzato in catasto.

Lo scrivente ha peraltro ricevuto, in data 26/05/2026, dall'Avv. *****, la Concessione edilizia in sanatoria prot. QL2025 / 118885 del 29/05/2025 rep. 1754, a definizione dell'istanza di condono citata in perizia.

Si rettificano pertanto i valori di stima precedentemente applicati (€ 750,00 anziché € 600,00):

Si mantiene il criterio della Rendita catastale rivalutata che esprime il valore minimo di vendita;

Si applica un deprezzamento pari all'8% per il rischio assunto per mancata garanzia.



- In base a Geopoi e ai borsini immobiliari si ottiene il seguente Vm (Valore di mercato)
Mq. 360,00 x €/Mq. 750,00= € 270.000,00 in c.t.

In base alla Stima della Rendita Catastale Rivalutata si ottiene il seguente Vm (Valore di mercato)
€ 3.214,00 x 1,05 x 65= € 220.000,00 in c.t.

Sommano..... € 490.000,00

da cui

€ 490.000,00 / 2 = € 245.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Roma (RM) - Via di Affogalasino 89/A, 00148, piano T	360,00 mq	680,55 €/mq	€ 245.000,00		
Valore di stima:					€ 245.000,00

Valore di stima: € 245.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%

VALORE FINALE DI STIMA (IN CONTO TOTALE): € 225.000,00

LOTTO N. 2 - VIA AFFOGALASINO 107 - 113

Si rettificano i valori di stima precedentemente applicati (€ 700,00 anziché € 550,00):

Si mantiene il criterio della Rendita catastale rivalutata che esprime il valore minimo di vendita;

Si applica un deprezzamento pari all'8% per il rischio assunto per mancata garanzia.

- In base a Geopoi e ai borsini immobiliari si ottiene il seguente Vm (Valore di mercato)
Mq. 430,00 x €/Mq. 700,00= € 300.000,00 in c.t.



In base alla Stima della Rendita Catastale Rivalutata si ottiene il seguente Vm (Valore di mercato)
€ 3.870,00 x 1,05 x 65= € 264.000,00 in c.t.

Sommano..... € 564.000,00

da cui

€ 564.000,00 / 2 = € 282.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Roma (RM) - Via di Affogalasino 107 - 113, 00148, piano T	430,00 mq	655,81 €/mq	€ 282.000,00		
Valore di stima:					€ 282.000,00

Valore di stima: € 282.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

VALORE FINALE DI STIMA (IN CONTO TOTALE): € 254.000,00

LOTTO N. 3 - VIA AFFOGALASINO 113

Si rettificano i valori di stima precedentemente applicati (€ 650,00 anziché € 500,00):

Si mantiene il criterio della Rendita catastale rivalutata che esprime il valore minimo di vendita;

Si applica un deprezzamento pari al 15% per il rischio assunto per mancata garanzia.

- In base a Geopoi e ai borsini immobiliari si ottiene il seguente Vm (Valore di mercato)
Mq. 85,00 x €/Mq. 650,00= € 55.000,00 in c.t.

In base alla Stima della Rendita Catastale Rivalutata si ottiene il seguente Vm (Valore di mercato)
€ 766,00 x 1,05 x 65 = € 53.000,00 in c.t.

Sommano..... € 108.000,00
da cui

€ 108.000,00 / 2 = € 54.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Capannone Roma (RM) - Via di Affogalasino 113, 00148, piano T	85,00 mq	635,29 €/mq	€ 54.000,00		
Valore di stima:					€ 54.000,00

Valore di stima: € 54.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

VALORE FINALE DI STIMA (IN CONTO TOTALE): € 46.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione integrativa presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Per effetto delle modifiche intervenute, si riproducono il Riepilogo Bando d'Asta, lo Schema Riassuntivo e l'elenco delle Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento.

Roma, li 19/06/2026

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



Riepilogo bando d'asta

Lotto 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 89/A, 00148, piano T
L'immobile in oggetto è un capannone artigianale composto da zona uffici e servizi al piano terra e ampio magazzino ubicato ad un piano intermedio da cui si accede tramite scala interna e porta carrabile laterale esterna. Di seguito, sempre da altra piccola scala interna, si accede ad un piano sottotetto. Fa parte della proprietà piccola area esterna (inclusa nella superficie di stima) ubicata all'altezza dell'ingresso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 447, Part. 1284, Zc. 5, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 447, Part. 1296, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo gli elaborati prescrittivi del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea B tra i Tessuti della Città Consolidata in Tipologia T3 (Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera).

PREZZO BASE D'ASTA: € 225.000,00

Lotto 2

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 107 - 113, 00148, piano T
L'immobile in oggetto è un capannone artigianale composto da zona lavorazione manufatti e zona deposito attrezzi sportivi. Ha accesso dal civico 107 (piccolo locale) e dal civico 113 (locale principale e di dimensioni maggiori). I due locali sono tra loro comunicanti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 447, Part. 1252, Sub. 2, Zc. 5, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo gli elaborati prescrittivi del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea B tra i Tessuti della Città Consolidata in Tipologia T3 (Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera).

PREZZO BASE D'ASTA: € 254.000,00

Lotto 3

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 113, 00148, piano T
L'immobile in oggetto è un capannone artigianale di piccole dimensioni con locali servizi, con accesso dal civico 113 ubicato in zona commerciale a Roma Sud in prossimità del G.R.A.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 447, Part. 1255 - 1473, Zc. 5, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo gli elaborati prescrittivi del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea F, Verde Pubblico e Servizi Pubblici di Livello Locale.

PREZZO BASE D'ASTA: € 46.000,00



Schema riassuntivo

Esecuzione Immobiliare 554/2024 del R.G.E.

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 225.000,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Affogalasino 89/A, 00148, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 447, Part. 1284, Zc. 5, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 447, Part. 1296, Qualità Seminativo	Superficie	360,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite staggito è in discreto stato manutentivo		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un capannone artigianale composto da zona uffici e servizi al piano terra e ampio magazzino ubicato ad un piano intermedio da cui si accede tramite scala interna e porta carrabile laterale esterna. Di seguito, sempre da altra piccola scala interna, si accede ad un piano sottotetto. Fa parte della proprietà piccola area esterna (inclusa nella superficie di stima) ubicata all'altezza dell'ingresso.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato, s.r.l. per lo svolgimento della propria attività commerciale.		

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 254.000,00

Bene N° 2 - Capannone			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Affogalasino 107 - 113, 00148, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 447, Part. 1252, Sub. 2, Zc. 5, Categoria D7	Superficie	430,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite staggito è in discreto stato manutentivo		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un capannone artigianale composto da zona lavorazione manufatti e zona deposito attrezzi sportivi. Ha accesso dal civico 107 (piccolo locale) e dal civico 113 (locale principale e di dimensioni maggiori). I due locali sono tra loro comunicanti.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato, s.r.l. per lo svolgimento della propria attività commerciale.		



Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 46.000,00

Bene N° 3 - Capannone			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Affogalasino 113, 00148, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 447, Part. 1255 - 1473, Zc. 5, Categoria D7	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite staggito è in discreto stato manutentivo		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un capannone artigianale di piccole dimensioni con locali servizi, con accesso dal civico 113 ubicato in zona commerciale a Roma Sud in prossimità del G.R.A.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato, s.r.l. per lo svolgimento della propria attività commerciale.		



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 89/A, 00148, piano T

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 04/08/2007
Reg. gen. 145098 - Reg. part. 37546
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di BANCA TOSCANA S.p.A.
Contro ***** S.R.L.
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio GALLELLI Domenico in Roma
Data: 30/07/2007
N° repertorio: 142026
N° raccolta: 14933
Note: Grava su immobili Catasto di Roma Fabbricati Foglio 447 P.lla 1284 e Catasto Terreni Foglio 447 P.lla 1296.

TRASCRIZIONI

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 69826 - Reg. part. 52988
Quota: 1/1
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
Contro ***** S.R.L.
Formalità a carico della procedura
Note: Grava su immobili Catasto di Roma Fabbricati Foglio 447 P.lla 1255 graffata P.lla 1473, P.lla 1252 Sub. 2, P.lla 1284 e Catasto Terreni Foglio 447 P.lla 1296.

ANNOTAZIONI A ISCRIZIONI

- **Sospensione delle rate di mutuo**
Iscritto a Roma il 07/12/2017
Reg. gen. 142608 - Reg. part. 20012
Quota: 1/1
A favore di BANCA TOSCANA S.p.A.
Contro ***** S.R.L.
Formalità a carico della procedura



ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 22/02/2008
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 4318
Quota: 1/1
Importo: € 740.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
Contro ***** S.R.L.
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio GALLELLI Domenico in Roma
Data: 21/02/2008
N° repertorio: 142341
N° raccolta: 15145
Note: Grava su immobili Catasto di Roma Fabbricati Foglio 447 P.lle 1252, 1255, 1473, 1259, 1474, 1517, 1543.

TRASCRIZIONI

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 69826 - Reg. part. 52988
Quota: 1/1
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
Contro ***** S.R.L.
Formalità a carico della procedura
Note: Grava su immobili Catasto di Roma Fabbricati Foglio 447 P.lla 1255 graffata P.lla 1473, P.lla 1252 Sub. 2, P.lla 1284 e Catasto Terreni Foglio 447 P.lla 1296.

ANNOTAZIONI A ISCRIZIONI

- **Sospensione delle rate di mutuo**
Iscritto a Roma il 07/12/2017
Reg. gen. 142609 - Reg. part. 20013
Quota: 1/1
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
Contro ***** S.R.L.
Formalità a carico della procedura



Bene N° 3 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 113, 00148, piano T

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 22/02/2008
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 4318
Quota: 1/1
Importo: € 740.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
Contro ***** S.R.L.
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio GALLELLI Domenico in Roma
Data: 21/02/2008
N° repertorio: 142341
N° raccolta: 15145
Note: Grava su immobili Catasto di Roma Fabbricati Foglio 447 P.lle 1252, 1255, 1473, 1259, 1474, 1517, 1543.

TRASCRIZIONI

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 69826 - Reg. part. 52988
Quota: 1/1
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
Contro ***** S.R.L.
Formalità a carico della procedura
Note: Grava su immobili Catasto di Roma Fabbricati Foglio 447 P.lla 1255 graffata P.lla 1473, P.lla 1252 Sub. 2, P.lla 1284 e Catasto Terreni Foglio 447 P.lla 1296.

ANNOTAZIONI A ISCRIZIONI

- **Sospensione delle rate di mutuo**
Iscritto a Roma il 07/12/2017
Reg. gen. 142609 - Reg. part. 20013
Quota: 1/1
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
Contro ***** S.R.L.
Formalità a carico della procedura

