

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappiello Carla, nell'Esecuzione Immobiliare 1036/2023 del R.G.E.

promossa da

**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

Codice fiscale: 14535321005

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:



Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gioia Tauro, 3-3a, piano Terra.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gioia Tauro, 3b, piano Terra.....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Conformita' edilizia.....	9
Lotto 2 .....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Conformita' edilizia.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
<b>Lotto 1</b> - locale commerciale in via gioia tauro civ. 3-3A.....	14
<b>Lotto 2</b> - locale commerciale in via gioia tauro civ. 3b .....	15



Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1036/2021 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 85.960,00</b> .....	18
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 198.950,00</b> .....	18



La sottoscritta Ing. Cappiello Carla, con studio in Via Colleferro, 5 - 00189 - Roma (RM), email carla.cappiello@gmail.com, PEC cappiello.c@pec.ording.roma.it, Tel. 06 30 360 185, Fax 06 23 32 07 688, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11.3.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in via telematica.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gioia Tauro, 3-3a, piano Terra
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gioia Tauro, 3b, piano Terra

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOIA TAURO, 3-3A, PIANO TERRA**

Si tratta di un locale con destinazione commerciale con annessa area esterna, area rispetto alla quale sono stati svolti approfonditi accertamenti di cui si dirà nel prosieguo. Il locale è sito in Roma - frazione di Morena - tra la Via Tuscolana e la Via Anagnina nel VII Municipio. Il locale sviluppa una superficie coperta interna di circa 85,20 mq ed una superficie lorda commerciale di circa 93,00 mq. Il bene è stato di fatto diviso in due locali ciascuno con accesso indipendente da una corte e di fatto annessa all'immobile. Il primo locale, che è stato ispezionato, sviluppa una superficie netta calpestabile di circa 41,80 (h=3,05) e si compone di due ambienti ed un piccolo servizio igienico; il secondo locale non è stato reso disponibile all'ispezione da parte del debitore esecutato, ma dall'esame della documentazione planimetrica catastale lo stesso ha una consistenza analoga al primo (alla presente relazione si allega la planimetria di rilievo nella quale è stata campita in rosso la porzione dell'unità immobiliare non ispezionata - all. n. 1).

La corte di pertinenza dell'unità immobiliare sviluppa una superficie di circa 80,50 mq. Tuttavia, come anticipato e come si dirà nel seguito, per tale area non è stato rinvenuto un titolo di proprietà/provenienza che la individuasse univocamente né catastalmente, né per consistenza all'atto del trasferimento del bene al debitore esecutato.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOIA TAURO, 3B, PIANO TERRA**

Si tratta di un locale con destinazione commerciale. Il locale è sito in Roma - frazione di Morena - tra la Via Tuscolana e la Via Anagnina nel VII Municipio. Il locale sviluppa una superficie coperta interna di circa 185 mq ed una superficie lorda commerciale di circa 199 mq. Il bene è posto in comunicazione con un'area di distacco da altro fabbricato che è stata chiusa e che sviluppa una superficie di circa 160 mq. Tale ultima area (ampliamento), come si dirà nel seguito, è stata catastalmente annessa all'unità immobiliare dal debitore pignorato, ma per la stessa non è stato rinvenuto alcun titolo di proprietà/provenienza.

(alla presente relazione si allega la planimetria di rilievo nella quale è stata campita in verde la porzione in ampliamento - all. n. 1).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gioia Tauro, 3-3a, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti il certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567 C.P.C dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano in data 3.11.2023.

### TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/3)
- (Proprietà 1/3)
- (Proprietà 1/3)

### CONFINI

L'unità immobiliare confina nell'insieme con Via Gioia Tauro, locale commerciale distinto dall'int. 3b di Via Gioia Tauro, distacchi, s.a.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	85,20 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	3,05 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				93,00 mq		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/1983 al 13/05/1983		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1007, Part. 2 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5760

Dal 13/05/1983 al 20/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1007, Part. 2 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5760
Dal 28/07/1988 al 19/01/2006		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1007, Part. 2, Porz. E.U. Superficie (ha are ca) 3711
Dal 20/02/2004 al 28/07/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1007, Part. 2 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3711
Dal 20/02/2009 al 05/09/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1007, Part. 2, Sub. 513 Categoria C1 Cl.9, Cons. 84 Superficie catastale 117 mq Rendita € 2.360,00 Piano Terra Graffato 514

Si allegano: la mappa catastale, la visura catastale e le planimetrie catastali attuale e storica del bene immobile (all. nn. 2, 3, 4, 5 e 6)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
c	1007	2	513	6	C1	9	84	117 mq	2,36 €	Terra	514

Lo stato attuale del bene immobile non corrisponde alla planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene versa in discreto stato di conservazione. Si allega elaborato fotografico del bene immobile (all. n. 9)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Ovest;

Altezza interna utile: 3,05 ml;

Str. verticali: misto c.a. muratura;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne ed interne: rifinite ad intonaco tinteggiato e rivestimento in maioliche nel servizio igienico;

Pavimentazione interna: marmo;

Infissi esterni ed interni: infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio dotati di grate in ferro;

Impianti: elettrico, idrico, climatizzazione a split;

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.  
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/05/2012
- Durata del contratto 6 anni + 6 anni
- Scadenza contratto: 31/08/2024
- Scadenza disdetta: 31/07/2024
- Canone mensile: € 300,00

Il contratto di locazione è afferente l'int. 3a e l'int. 3b. Si allega copia dei contratti reperiti presso l'agenzia delle entrate (all. n. 8)

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1983 al 03/03/2008		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Pollera di Roma	13/05/1983	26786	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.IL di Roma 1	09/06/1983	40494	30578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 13/05/1983 al 03/03/2008		<b>donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Giancarlo Pollera di Roma					
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	09/06/1983			40492	30576
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 31/03/2008 al 04/09/2024	<b>Compravendita</b>		
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
	Jannitti Piromallo Notaio in Ariccia		95351
	<b>Trascrizione</b>		
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
	Conservatoria RR.II Roma1	20/03/2008	18047
	<b>Registrazione</b>		
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
	Reg. Albano Laziale	19/03/2008	1833
			<b>Vol. N°</b>
		1-T	

Si allega il titolo di provenienza per atto a rogito del Notaio in Ariccia Dr. Rodolfo Jannitti Piromallo rep. 95351/22545 del 3.3.2008 (all. n. 9).

Si rappresenta che il titolo di provenienza con il quale i debitori pignorati hanno acquistato il bene immobile, lo descrive come segue:

*“locale ad uso commerciale, sito al piano terra, con accesso dal civico numero 3-3/A della detta Via, della superficie di circa Mq. 84 (ottantaquattro), con annessa piccola corte di pertinenza, confinante con Via Gioia Tauro, locale di cui appresso, distacchi, salvo altri. L'unità immobiliare in oggetto risulta censita nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Foglio 1007, Numero 2 sub. 2 Z.c. 6 Cat. C/1 Cl. 9 Mq 84, R.C. Euro 2.360,00 (duemilatrecentosessanta virgola zerozero)”*

Ebbene, dagli accertamenti effettuati, all'epoca della vendita del 2008, presso il NCEU era depositata una planimetria del bene immobile (all. n. 5) nella quale non compariva alcuna area di pertinenza, né, come detto, la medesima area era identificata nel titolo di acquisto.

Peraltro, dagli accertamenti effettuati risulta che l'annessione dell'area di pertinenza veniva denunciata al catasto dal debitore esecutato, mediante procedura docfa, nel 2009 (in epoca successiva all'acquisto) e che non risulta alcun titolo che attesti la proprietà dell'area attualmente annessa al locale negozio nella sua attuale configurazione.

Per questo motivo la sottoscritta, nell'ambito della valutazione del bene ha proceduto alla stima del locale commerciale senza considerare aree di pertinenza.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 20/03/2008  
Reg. gen. 34739 - Reg. part. 7120  
Quota: 100/100  
Importo: € 760.000,00  
A favore di BANCA TOSCANA-S.P.A.

Contro Capitale: € 380.000,00

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a Roma il 17/05/2013  
Reg. gen. 48475 - Reg. part. 36422  
Quota: 100/100  
A favore di

Contro

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 30/10/2023  
Reg. gen. 130935 - Reg. part. 96225  
Quota: 100/100  
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro

## NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da indagine svolta presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma circa la destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile pignorato

### *Piano regolatore*

La visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma ha individuato l'immobile come segue: Sistema insediativo:- Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività

### *Carta per la qualità*

Fabbricato non ricompreso nella Carta per la Qualità

## CONFORMITA' EDILIZIA

Per l'unità immobiliare realizzata in assenza di concessione è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 103237 in data 7.4.1998 su istanza di condono n. 59999/87 (all. n. 10). La documentazione resa disponibile dall'UCE non comprende gli elaborati grafici, necessari a verificare se la configurazione del bene immobile sia conforme in sagoma a quanto effettivamente rilevato.

Gli accertamenti effettuati presso il Municipio hanno dato esito negativo (all. n. 11)

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gioia Tauro, 3b, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti il certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567 C.P.C dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano in data 3.11.2023.

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/3)
- (Proprietà 1/3)
- (Proprietà 1/3)

## CONFINI

L'unità immobiliare confina nell'insieme con locale commerciale distinto dall'int. 3 - 3a di Via Gioia Tauro, distacchi, s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	185,00 mq	199,00 mq	1	199,00 mq	3,05 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				<b>199,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/1983 al 13/05/1983		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1007, Part. 2 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5760
Dal 13/05/1983 al 28/07/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1007, Part. 2 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5760
Dal 28/07/1988 al 20/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1007, Part. 2 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3711
Dal 20/02/2004 al 19/01/2006		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1007, Part. 2, Porz. E.U. Superficie (ha are ca) 3711

Dal 24/02/2009 al 05/09/2024	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1007, Part. 2, Sub. 515 Categoria C1 Cl.9, Cons. 185 Rendita € 5.197,62 Piano Terra Graffato 516
------------------------------	--

Si allegano: la mappa catastale, la visura catastale e le planimetrie catastali attuale e storica del bene immobile (all. nn. 2, 12, 13 e 14)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
c	1007	2	515	6	C1	9	185	243 mq	5.197,62 €	Terra	516

Lo stato attuale del bene immobile non corrisponde alla planimetria catastale

## STATO CONSERVATIVO

Il bene versa in discreto stato di conservazione. Si allega elaborato fotografico del bene immobile (all. n. 15)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: est;  
Altezza interna utile: 3,05 ml;  
Str. verticali: c.a.;  
Solai: laterocemento;  
Pareti esterne ed interne: rifinite ad intonaco tinteggiato e rivestimento in maioliche nel servizio igienico;  
Pavimentazione interna: ceramica;  
Infissi esterni ed interni: infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio;  
Impianti: elettrico, idrico;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/05/2012
- Durata del contratto: 6 anni + 6 anni

- Scadenza contratto: 31/08/2024
- Scadenza disdetta: 31/07/2024
- Canone mensile: € 300,00

Il contratto di locazione è afferente l'int. 3a e l'int. 3b Si allega copia del contratto reperito presso l'agenzia delle entrate (all. n. 8)

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1983 al 03/03/2008		<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Pollera di Roma			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			09/06/1983	40492	30576
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 13/05/1983 al 03/03/2008		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Pollera di Roma	13/05/1983	26786	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.IL di Roma 1	09/06/1983	40494	30578
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 31/03/2008 al 04/09/2024		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Jannitti Piromallo Notaio in Ariccia		95351	22545
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria RR.II	20/03/2008	18047	34738		



		Roma1		
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Reg. Albano Laziale	19/03/2008	1833
				<b>Vol. N°</b>
				1-T

Si allega il titolo di provenienza per atto a rogito del Notaio in Ariccia Dr. Rodolfo Jannitti Piromallo rep. 95351/22545 del 3.3.2008 (all. n. 9).

Si rappresenta che il titolo di provenienza con il quale i debitori pignorati hanno acquistato il bene immobile, lo descrive come segue:

*"locale ad uso commerciale, sito al piano terra, con accesso dal ci vico numero 3 e 3/B della detta Via, della superficie di circa Mq. 185 (centoottantacinque), confinante con Via Gioia Tauro, locale negozio di cui sopra, distacchi, salvo altri. L'unità immobiliare in oggetto risulta censita nel N.CE.U con i seguenti dati catastali: Foglio 1007 Numero 2 sub. 5 Z.c. 6 Cat C/1 CL 9 Mq. 185, R.C Euro 5.197,62 (cinquemilacentonovantasette virgola sessantadue)."*

Ebbene, dagli accertamenti effettuati, non risulta che sia stata compravenduta anche un'area di pertinenza del locale che invece è stata catastalmente annessa all'unità immobiliare dal debitore esecutato, mediante procedura docfa presentata nel 2009 e cioè in epoca successiva all'acquisto. Tale area risulta peraltro chiusa da una struttura inamovibile, con la conseguente creazione di un ampio volume, in assenza di titolo edilizio e pertanto non sanabile.

Per questo motivo la sottoscritta, nell'ambito della valutazione del bene ha proceduto alla stima del locale commerciale senza considerare aree di pertinenza.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 20/03/2008  
Reg. gen. 34739 - Reg. part. 7120  
Quota: 100/100  
Importo: € 760.000,00  
A favore di BANCA TOSCANA-S.P.A.  
Contro  
Capitale: € 380.000,00

### Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**  
Trascritto a Roma il 17/05/2013  
Reg. gen. 48475 - Reg. part. 36422  
Quota: 100/100  
A favore di

Contro

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 30/10/2023  
Reg. gen. 130935 - Reg. part. 96225  
Quota: 100/100  
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si riporta di seguito quanto è emerso da indagine svolta presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma circa la destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile pignorato

*Piano regolatore*

La visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma ha individuato l'immobile come segue: Sistema insediativo:- Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività.

*Carta per la qualità*

Fabbricato non ricompreso nella Carta per la Qualità

**CONFORMITA' EDILIZIA**

---

Per l'unità immobiliare realizzata in assenza di concessione è stata presentata domanda di rilascio della concessione edilizia in sanatoria al prot. n. 59999/87/sot 2 (all. n. 10) e successiva domanda di sanatoria prot. 46331/95 (all. n. 16). I titoli di sanatoria non risultano ancora rilasciati.

Gli accertamenti effettuati presso il Municipio hanno dato esito negativo (all. n. 11)

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

**LOTTO 1 - LOCALE COMMERCIALE IN VIA GIOIA TAURO CIV. 3-3A**

---

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, intendendo tale valore come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene analogo a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità, con riferimento ai prezzi per immobili con destinazione abitativa alla quale è stata già ragguagliata la sua consistenza. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi attuali di mercato, per la tipologia di immobili come quelli in esame, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. In particolare, tenuto conto che la valutazione riguarda un bene sottoposto a pignoramento immobiliare, per quanto riguarda l'individuazione del prezzo unitario di mercato quest'ultimo è stato assunto pari alla media tra i valori medi per immobili in normale stato di manutenzione forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, organismi che raccolgono numerosi operatori del settore Immobiliare, ed i prezzi medi di mercato rilevati da



indagine diretta, questi ultimi scontati del 5% per tener conto del margine di trattabilità del prezzo dell'immobile offerto sul mercato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Gioia Tauro, 3-3a, piano Terra	85,20 mq	1.050,00 €/mq	€ 89.460,00	100,00%	€ 89.460,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 89.460,00</b>

A tale valore andrà detratto il presumibile costo di frazionamento catastale del bene immobile per scorporare l'area esterna attualmente annessa al locale e di chiusura della comunicazione con il confinante locale commerciale (50%) nonché di regolarizzazione del frazionamento del locale in due unità immobiliari, stimabile in circa € 3.500,00. Si perviene pertanto alla stima di € 85.960,00

**Valore di stima: € 85.960,00**

## **LOTTO 2 – LOCALE COMMERCIALE IN VIA GIOIA TAURO CIV. 3B**

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, intendendo tale valore come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene analogo a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità, con riferimento ai prezzi per immobili con destinazione abitativa alla quale è stata già ragguagliata la sua consistenza. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi attuali di mercato, per la tipologia di immobili come quelli in esame, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. In particolare, tenuto conto che la valutazione riguarda un bene sottoposto a pignoramento immobiliare, per quanto riguarda l'individuazione del prezzo unitario di mercato quest'ultimo è stato assunto pari alla media tra i valori medi per immobili in normale stato di manutenzione forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, organismi che raccolgono numerosi operatori del settore Immobiliare, ed i prezzi medi di mercato rilevati da indagine diretta, questi ultimi scontati del 5% per tener conto del margine di trattabilità del prezzo dell'immobile offerto sul mercato



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Gioia Tauro, 3b, piano Terra	199,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 208.950,00	100,00%	€ 208.950,00
				Valore di stima:	€ 208.950,00

A tale valore andrà detratto il presumibile costo di frazionamento catastale del bene immobile per scorporare l'area esterna attualmente annessa al locale e di chiusura della comunicazione con il confinante locale commerciale (50%) nonché di demolizione delle opere di chiusura dell'area di distacco confinante, stimabile in circa € 10.000,00. Si perviene pertanto alla stima di € 198.950,00

**Valore di stima: € 198.950,00**

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 29/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cappiello Carla

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b88705ec6942f7e7

**LOTTO 1**

**Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gioia Tauro, 3-3a, piano Terra

Si tratta di un locale con destinazione commerciale con annessa area esterna. Il locale è sito in Roma - frazione di Morena - tra la Via Tuscolana e la Via Anagnina nel VII Municipio. Il locale sviluppa una superficie coperta interna di circa 85,20 mq ed una superficie lorda commerciale di circa 93,00 mq lorda commerciale. Il bene è stato di fatto diviso in due locali ciascuno con accesso indipendente dall'area area di catastalmente annessa all'immobile. Il primo locale, che è stato ispezionato, sviluppa una superficie netta calpestabile di circa 41,80 (h=3,05) e si compone di due ambienti ed un piccolo servizio igienico; il secondo locale non è stato reso disponibile all'ispezione da parte del debitore esecutato, ma dall'esame della documentazione planimetrica catastale lo stesso ha una consistenza analoga al primo (alla presente relazione si allega la planimetria di rilievo nella quale è stata campita in rosso la porzione dell'unità immobiliare non ispezionata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1007, Part. 2, Sub. 513, Zc. 6, Categoria C1, Graffato 514

L'area annessa all'unità immobiliare sviluppa una superficie di circa 80,50 mq non è ricompresa nel lotto oggetto di stima. La destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile pignorato Piano regolatore La visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma ha individuato l'immobile come segue: Sistema insediativo:- Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività; Carta per la qualità: Fabbricato non ricompreso nella Carta per la Qualità. Per l'unità immobiliare realizzata in assenza di concessione è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 103237 in data 7.4.1998<sup>1</sup> su istanza di condono n. 59999/87. La documentazione resa disponibile dall'UCE non comprende elaborati grafici per verificare se la conformazione del bene immobile sia conforme in sagoma a quanto effettivamente rilevato.

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

**Prezzo base d'asta: € 85.960,00**

**LOTTO 2**

**Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gioia Tauro, 3b, piano Terra

Si tratta di un locale con destinazione commerciale. Il locale è sito in Roma - frazione di Morena - tra la Via Tuscolana e la Via Anagnina nel VII Municipio. Il locale sviluppa una superficie coperta interna di circa 185 mq ed una superficie lorda commerciale di circa 199 mq lorda commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1007, Part. 2, Sub. 515, Zc. 6, Categoria C1, Graffato 516.

La porzione di fabbricato ottenuto mediante chiusura di un area di distacco confinante con il bene immobile non è ricompresa nel lotto oggetto di stima.

Destinazione urbanistica: Sistema insediativo: - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività; Carta per la qualità: Fabbricato non ricompreso nella Carta per la Qualità. Per l'unità immobiliare realizzata in assenza di concessione è stata presentata domanda di rilascio della concessione edilizia in sanatoria al prot. n. 59999/87/sot 2 e successiva domanda di sanatoria prot. 46331/95. I titoli di sanatoria non risultano ancora rilasciati. Gli accertamenti effettuati presso il Municipio hanno dato esito negativo.

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

**Prezzo base d'asta: € 198.950,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1036/2021 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.960,00**

Bene N° 1 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Gioia Tauro, 3-3a, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1007, Part. 2, Sub. 513, Zc. 6, Categoria C1, Graffato 514	<b>Superficie lorda Commerc.</b>	93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene versa in discreto stato di conservazione. Si allega elaborato fotografico del bene immobile		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un locale con destinazione commerciale. Il locale è sito in Roma - frazione di Morena - tra la Via Tuscolana e la Via Anagnina nel VII Municipio. Il locale sviluppa una superficie coperta interna di circa 85,20 mq ed una superficie lorda commerciale di circa 93,00 mq lorda commerciale. Il bene è stato di fatto diviso in due locali ciascuno con accesso indipendente. Il primo locale, che è stato ispezionato, sviluppa una superficie netta calpestabile di circa 41,80 (h=3,05) e si compone di due ambienti ed un piccolo servizio igienico; il secondo locale non è stato reso disponibile all'ispezione da parte del debitore esecutato, ma dall'esame della documentazione planimetrica catastale lo stesso ha una consistenza analoga al primo (alla presente relazione si allega la planimetria di rilievo nella quale è stata campita in rosso la porzione dell'unità immobiliare non ispezionata. L'area di fatto annessa all'unità immobiliare sviluppa una superficie di circa 80,50 mq. L'area annessa al locale commerciale non è stata ricompresa nel lotto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.950,00**

Bene N° 2 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Gioia Tauro, 3b, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1007, Part. 2, Sub. 515, Zc. 6, Categoria C1, Graffato 516	<b>Superficie</b>	199,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene versa in discreto stato di conservazione. Si allega elaborato fotografico del bene immobile		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un locale con destinazione commerciale. Il locale è sito in Roma - frazione di Morena - tra la Via Tuscolana e la Via Anagnina nel VII Municipio. Il locale sviluppa una superficie coperta interna di circa 185 mq ed una superficie lorda commerciale di circa 199 mq lorda commerciale. Il bene posto in comunicazione con un'area di distacco da altro fabbricato che è stata chiusa e sviluppa una superficie di circa 160; tale area ove è stato realizzato un volume in ampliamento non è ricompresa nel lotto n. 2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura		