

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zappalà Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 272/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 272/2024 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 745.000,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14

All'udienza del 27/09/2024, 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 03/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE  

---

**PREMESSA**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Roma (RM) - Via di S. Crisogono, 40, interno 1, piano 1

ASTE  
GIUDIZIARIE  

---

**DESCRIZIONE**

L'appartamento in oggetto, adibito ad affittacamere, è composto da ingresso, cucina-pranzo, camere n. 5 con rispettivi bagni. Situato in quartiere storico di Roma, nel rione Trastevere, a ridosso di Viale Trastevere, può contare su adeguate infrastrutture di servizi pubblici e privati.

La vendita del bene è soggetta IVA.

ASTE  
GIUDIZIARIE  

---

**LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Roma (RM) - Via di S. Crisogono, 40, interno 1, piano 1

ASTE  
GIUDIZIARIE  

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE  

---

**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**

Vano scala, distacco su Via di S. Crisogono, Via Cardinal Marmaggi, salvo altri

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Affittacamere	145,00 mq	159,00 mq	1	159,00 mq	3,40 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>159,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>159,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/2003 al 13/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 497, Part. 595, Sub. 508, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.122,00 Piano 1
Dal 13/12/2003 al 24/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 497, Part. 595, Sub. 508, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.122,00 Piano 1
Dal 24/11/2005 al 06/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 497, Part. 595, Sub. 508, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.122,00 Piano 1
Dal 06/07/2006 al 07/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 497, Part. 595, Sub. 533, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.122,00 Piano 1
Dal 07/03/2007 al 18/06/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 497, Part. 595, Sub. 533, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 2.768,21 Piano 1
Dal 18/06/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 497, Part. 595, Sub. 533, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani

		Rendita € 3.222,69 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 12/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 497, Part. 595, Sub. 533, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani Superficie catastale 159 mq Rendita € 3.222,69 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	497	595	533	2	A2	5	8 vani	159 mq	3222,69 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

Esiste sostanziale corrispondenza catastale, ad eccezione di un tramezzo tra ingresso e cucina-pranzo.

## PRECISAZIONI

Per quanto riguarda l'attività commerciale connessa all'unità immobiliare, è stata presentata al Comune di Roma, in data 19/02/2015, S.C.I.A. commerciale (Segnalazione Certificata Inizio Attività), prot. n. QA/2015/3408, per l'attività di affittacamere.

Tale documentazione è stata fornita all'Esperto stimatore dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale rappresentante della società esecutata ##

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto, facente parte di palazzina in buono stato manutentivo, realizzata nei primi anni del '900, ha subito una diversa trasformazione degli spazi interni ed è attualmente utilizzata come affittacamere pernottato e prima colazione, come presumibilmente altre abitazioni dello stabile.

L'unità staggita presenta pavimentazione in gres di diverse finiture, bagni attrezzati con sanitari e rubinetterie di buon livello, pavimentazioni e rivestimenti in parte a mosaico. Il riscaldamento è autonomo, la climatizzazione è canalizzata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/10/2016
- Scadenza contratto: 31/10/2025

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.300,00

Contratto di Locazione per uso foresteria del 25/10/2016, ID telematico TJP16T015981000DD, tra il locatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il conduttore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2003 al 24/11/2005	**** Omissis ****	Costituzione di fondo immobiliare chiuso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MAZZA Pietro in Roma (RM)	13/12/2003	98472	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Roma 1	31/12/2003	117342	76609
Registrazione					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>24/11/2005</b> al <b>06/07/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio SBARDELLA Alessandra in Roma	24/11/2005	20282	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	05/12/2005	164838	94584
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>06/07/2006</b> al <b>18/06/2013</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio BELLELLI Elvira in Roma (RM)	06/07/2006	53470	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/07/2006	89931	53938
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/06/2013</b> al <b>20/03/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio RIGANO' Adriana in Roma	18/06/2013	2589	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	17/07/2013	71594	53806
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 20/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 08/07/2006

Reg. gen. 89932 - Reg. part. 24393

Quota: 1/1

Importo: € 1.746.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 970.000,00

Rogante: Notaio BELLELLI Elvira in Roma

N° repertorio: 53471

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 20/05/2022

Reg. gen. 65813 - Reg. part. 12882

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Data: 06/04/2022

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 20/03/2024

Reg. gen. 33535 - Reg. part. 25480

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo gli elaborati prescrittivi del P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito ricade in Zona Territoriale Omogenea A, tra i Tessuti della Città Storica T3 (Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per l'unità immobiliare staggita è stata presentata domanda di sanatoria n. 0/88626/3 (L. 326/2003) per frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Tale protocollo è stato individuato in archivio presso l'Ufficio Condono Edilizio (U.C.E.) del Comune di Roma dallo scrivente tecnico. Il protocollo indicato nell'atto di compravendita non risulta presente presso il suddetto ufficio.

A seguito di verifiche effettuate dallo scrivente Esperto stimatore presso l'U.C.E. (ufficio Condono Edilizio) del Comune di Roma, si evidenzia quanto segue:

La domanda di condono relativa alle unità immobiliari di tutto il fabbricato ove insiste l'immobile staggito è stata inoltrata con prot. N. 88626 (L. 326/2003) ed ogni appartamento si contraddistingue per un proprio Sottonumero (da Sott. 1 a Sott. 6).

L'esame della documentazione relativa al Sott. 3 (P. I, int. 1) ha riscontrato la medesima documentazione del Sott.1 (P. IV int. 7), inclusa la sua planimetria catastale.

Di conseguenza, la domanda di condono relativa al Sott. 3 (P. I, int. 1) non presenta alcuna planimetria catastale e pertanto allo stato degli atti risulta formalmente incompleta.

La documentazione attestante quanto indicato è in via di acquisizione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono pervenuti dati dall'amministrazione condominiale.

## 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 di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Roma (RM) - Via di S. Crisogono, 40, interno 1, piano 1  
 L'appartamento in oggetto, adibito ad affittacamere, è composto da ingresso, cucina-pranzo, camere n. 5 con rispettivi bagni. Situato in quartiere storico di Roma, nel rione Trastevere, a ridosso di Viale Trastevere, può contare su adeguate infrastrutture di servizi pubblici e privati.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 497, Part. 595, Sub. 533, Zc. 2, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 827.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Affittacamere Roma (RM) - Via di S. Crisogono, 40, interno 1, piano 1	159,00 mq	5.200,00 €/mq	€ 826.800,00	100,00%	€ 827.000,00
				Valore di stima:	€ 827.000,00

Valore di stima: € 827.000,00

### Deprezamenti

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

**Valore finale di stima: € 745.000,00**

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 24/06/2025

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

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ Ortofoto - 01\_AEROFOTOGRAMMETRIA
- ✓ Foto - 02\_SERVIZIO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 03\_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Visure e schede catastali - 04\_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Atto di provenienza - 05\_ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 06\_ELENCO FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - 07\_VERBALE PERITALE
- ✓ Altri allegati - 08\_RELAZIONE PERITALE - VERSIONE PER LA PRIVACY



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Roma (RM) - Via di S. Crisogono, 40, interno 1, piano 1  
L'appartamento in oggetto, adibito ad affittacamere, è composto da ingresso, cucina-pranzo, camere n. 5 con rispettivi bagni. Situato in quartiere storico di Roma, nel rione Trastevere, a ridosso di Viale Trastevere, può contare su adeguate infrastrutture di servizi pubblici e privati.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 497, Part. 595, Sub. 533, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo gli elaborati prescrittivi del P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito ricade in Zona Territoriale Omogenea A, tra i Tessuti della Città Storica T3 (Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca).

**Prezzo base d'asta: € 745.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 745.000,00**

Bene N° 1 - Affittacamere			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via di S. Crisogono, 40, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Affittacamere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 497, Part. 595, Sub. 533, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	159,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento in oggetto, adibito ad affittacamere, è composto da ingresso, cucina-pranzo, camere n. 5 con rispettivi bagni. Situato in quartiere storico di Roma, nel rione Trastevere, a ridosso di Viale Trastevere, può contare su adeguate infrastrutture di servizi pubblici e privati.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 08/07/2006

Reg. gen. 89932 - Reg. part. 24393

Quota: 1/1

Importo: € 1.746.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 970.000,00

Rogante: Notaio BELLELLI Elvira in Roma

N° repertorio: 53471

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 20/05/2022

Reg. gen. 65813 - Reg. part. 12882

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Data: 06/04/2022

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 20/03/2024

Reg. gen. 33535 - Reg. part. 25480

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura