

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

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

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Lotto 2	11
Descrizione	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Lotto 3	17
Descrizione	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18

Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Stato conservativo	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Lotto 3	25
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Lotto 3	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 554/2024 del R.G.E.	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 154.000,00	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 187.000,00	29
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 31.000,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 89/A, piano T	31
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 107 - 113, piano T	32
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 113, piano T	33

All'udienza del 08/03/2025, 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 11/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 89/A, piano T
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 107 - 113, piano T
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 113, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Distacco su Via di Affogalasino, P.lla 1482, P.lla 1292, P.lla 1299, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone artigianale	325,00 mq	360,00 mq	1	360,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				360,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/2007 al 30/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 447, Part. 1284, Zc. 5 Categoria D7 Rendita € 3.214,00 Piano T
Dal 30/07/2007 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 447, Part. 1284, Zc. 5 Categoria D7 Rendita € 3.214,00 Piano T

La piccola area ricompresa nell'Atto di compravendita del 30/07/2007 è identificata al Catasto Terreni di Roma, Sezione A al foglio 447 P.lla 1296 con i seguenti elementi distintivi: Qualità SEMINATIVO Classe 1, Superficie ca 35, Reddito Dominicale Lire 1.015, Reddito Agrario Lire 438.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	447	1284		5	D7				3214 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
447	1296				Seminativo		00 00 35	0,52 €	0,23 €	

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

STATO CONSERVATIVO

Il cespite staggito è in discreto stato manutentivo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di capannone artigianale con tetto a falde ubicato in zona commerciale di buon livello a Roma Sud non lontano dal G.R.A.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato, **** Omissis **** per lo svolgimento della propria attività commerciale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2007 al 10/06/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GALLELLI Domenico in Roma	30/07/2007	142025	14932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	04/08/2007	145097	58063
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nel detto Atto di compravendita del 30/07/2007 è ricompresa la piccola area è identificata al Catasto Terreni di Roma al foglio 447 particella 1296 di centiare 35.

Alla precedente proprietà, l'Ente Ecclesiastico "*****", con sede in Roma (RM), Cod. Fisc. *****, le porzioni immobiliari in oggetto, oltre a maggior consistenza, sono pervenute:

- con atto di Donazione a rogito Dottor Pierantoni Claudio Notaio in Roma in data 10 aprile 1956 repertorio n. 79433, registrato a Roma il 21/04/1956 al n. 14794, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 16/05/1956 al n. 19520 di formalità;
- con atto di Compravendita a rogito Dottor Pierantoni Claudio Notaio in Roma in data 5 febbraio 1958 repertorio n. 84023, registrato a Roma il 25/02/1958 al n. 10388, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 11/02/1958 al n. 6643 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario
Iscritto a Roma il 04/08/2007
Reg. gen. 145098 - Reg. part. 37546
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
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 **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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 **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA 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).

REGOLARITÀ EDILIZIA

LOTTO 1 VIA AFFOGALASINO 89/A.

Il cespite staggitto è stato realizzato senza alcun titolo edilizio-urbanistico.

E' stata presentata al Comune di Roma (U.C.E. - Ufficio Condono Edilizio -) domanda di condono edilizio con prot. n. 87/123358/4 che ancora non è stata definita.

Dai documenti acquisiti dall' U.C.E. - Ufficio Condono Edilizio - la domanda non risulta rigettata.

E' presente, tuttavia, una domanda di ricorso al T.A.R. avverso la Determinazione del Comune di Roma (n. 605 del 09/05/2000, - non presente nel fascicolo di condono -), con la quale veniva intimata la demolizione di parte delle opere abusive.

Nella domanda di condono lo scrivente Esperto Stimatore ha riscontrato una superficie minore rispetto a quella effettivamente verificata durante l'accesso peritale e indicata nella relazione di stima.

Per il completamento della domanda di condono, lo scrivente tecnico ha cautelativamente applicato un deprezzamento pari al 30% sul Vm (Valore di mercato) desunto e riportato nella relazione peritale. In ogni caso, essendo il rilascio della domanda di condono di competenza dell'U.C.E. (ufficio condono edilizio) del Comune di Roma, allo stato attuale, non è possibile attribuire conformità urbanistica al bene staggitto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 107 - 113, piano T

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

P.lla 1472, P.lla 1473, P.lla 1542, P.lla 1466 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone artigianale	390,00 mq	430,00 mq	1	430,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				430,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				430,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/2007 al 21/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 447, Part. 1252, Sub. 2, Zc. 5 Categoria D7 Rendita € 3.870,00 Piano T
Dal 21/02/2008 al 15/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 447, Part. 1252, Sub. 2, Zc. 5 Categoria D7 Rendita € 3.870,00 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
	447	1252	2	5	D7				3870 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il cespite staggito è in discreto stato manutentivo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di capannone artigianale con tetto a falde ubicato in zona commerciale di buon livello a Roma Sud non lontano dal G.R.A. composto da zona lavorazione metalli e zona deposito con accesso dal civico 107 e anche dal civico 113 di Via di Affogalasino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato, **** Omissis **** per lo svolgimento della propria attività commerciale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/2008 al 10/06/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GALLELLI Domenico in Roma	21/02/2008	142340	15144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	22/02/2008	23086	12117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il suddetto Atto di compravendita del 21/02/2008 comprende, oltre al cespite in oggetto, Bene n. 2, (Foglio 447 P.Illa 1252 Sub. 2), anche le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Roma Foglio 447 P.Illa 1255 graffato Foglio 447 P.Illa 1473 (Bene n. 3).

Alla precedente proprietà, l'Ente Ecclesiastico "*****", con sede in Roma (RM), Cod. Fisc. *****, le porzioni immobiliari in oggetto, oltre a maggior consistenza, sono pervenute:

- con atto di Donazione a rogito Dottor Pierantoni Claudio Notaio in Roma in data 10 aprile 1956 repertorio n. 79433, registrato a Roma il 21/04/1956 al n. 14794, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 16/05/1956 al n. 19520 di formalità;
- con atto di Compravendita a rogito Dottor Pierantoni Claudio Notaio in Roma in data 5 febbraio 1958 repertorio n. 84023, registrato a Roma il 25/02/1958 al n. 10388, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 11/02/1958 al n. 6643 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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 **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
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.lla 1255 graffate Foglio 447 P.lla 1473, Foglio 447 P.lla 1252 Sub. 2.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 69826 - Reg. part. 52988
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
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 **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA 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).

REGOLARITÀ EDILIZIA

LOTTO 2 VIA AFFOGALASINO 107/113.

Il cespite staggito è stato realizzato senza alcun titolo edilizio-urbanistico.

Sono state presentate al Comune di Roma (U.C.E. - Ufficio Condono Edilizio -) domanda di condono edilizio con prot. n. 87/123358/1 (Via di Affogalasino, 107 - capannone piccolo -) e domanda di condono edilizio con prot. n. 87/123358/3 (Via di Affogalasino, 113 - capannone di dimensioni maggiori -) che ancora non sono state definite.

Dai documenti acquisiti dall' U.C.E. - Ufficio Condono Edilizio - la domanda non risulta rigettata.

E' presente, tuttavia, una domanda di ricorso al T.A.R. avverso la Determinazione del Comune di Roma (n. 605 del 09/05/2000, - non presente nel fascicolo di condono -), con la quale veniva intimata la demolizione di parte delle opere abusive.

Nelle domande di condono lo scrivente Esperto Stimatore ha riscontrato una superficie lievemente difforme rispetto a quella effettivamente verificata durante l'accesso peritale e indicate nella relazione di stima.

Per il completamento della domanda di condono, lo scrivente tecnico ha cautelativamente applicato un deprezzamento pari al 25% sul Vm (Valore di mercato) desunto e riportato nella relazione peritale. In ogni caso, essendo il rilascio della domanda di condono di competenza dell'U.C.E. (ufficio condono edilizio) del Comune di Roma, allo stato attuale, non è possibile attribuire conformità urbanistica al bene staggito.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

P.lla 1252, P.lla 1543, P.lla 1472, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone artigianale	76,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/2007 al 21/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 447, Part. 1255 - 1473, Zc. 5 Categoria D7 Rendita € 766,00 Piano T
Dal 21/07/2007 al 15/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 447, Part. 1255 - 1473, Zc. 5 Categoria D7 Rendita € 766,00 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
	447	1255 - 1473		5	D7				766 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il cespite staggito è in discreto stato manutentivo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di capannone artigianale di dimensioni limitate con tetto a falde ubicato in zona commerciale di buon livello a Roma Sud non lontano dal G.R.A.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato, **** Omissis **** per lo svolgimento della propria attività commerciale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/2008 al 10/06/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GALLELLI Domenico in Roma	21/02/2007	142340	15144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	22/02/2008	23086	12117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il suddetto Atto di compravendita del 21/02/2008 comprende oltre al cespite in oggetto Bene n. 3 (Foglio 447 P.lla 1255 graffato Foglio 447 P.lla 1473), anche l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Roma Foglio 447 P.lla 1252 Sub. 2 (Bene n. 2).

Alla precedente proprietà, l'Ente Ecclesiastico "*****", con sede in Roma (RM), Cod. Fisc. *****, le porzioni immobiliari in oggetto, oltre a maggior consistenza, sono pervenute:

- con atto di Donazione a rogito Dottor Pierantoni Claudio Notaio in Roma in data 10 aprile 1956 repertorio n. 79433, registrato a Roma il 21/04/1956 al n. 14794, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 16/05/1956 al n. 19520 di formalità;
- con atto di Compravendita a rogito Dottor Pierantoni Claudio Notaio in Roma in data 5 febbraio 1958 repertorio n. 84023, registrato a Roma il 25/02/1958 al n. 10388, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 11/02/1958 al n. 6643 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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 **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
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.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 **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
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 **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LOTTO 3 VIA AFFOGALASINO 113.

Il cespite staggito è stato realizzato senza alcun titolo edilizio-urbanistico.

E' stata presentata al Comune di Roma (U.C.E. - Ufficio Condono Edilizio -) domanda di condono edilizio con prot. n. 87/123358/2 che ancora non è stata definita.

Dai documenti acquisiti dall' U.C.E. - Ufficio Condono Edilizio - la domanda non risulta rigettata.

E' presente, tuttavia, una domanda di ricorso al T.A.R. avverso la Determinazione del Comune di Roma (n. 605 del 09/05/2000, - non presente nel fascicolo di condono -), con la quale veniva intimata la demolizione di parte delle opere abusive.

Nella domanda di condono lo scrivente Esperto Stimatore ha riscontrato una superficie ampiamente difforme rispetto a quella effettiva verificata durante l'accesso peritale e indicata nella relazione di stima.

Per il completamento della domanda di condono, lo scrivente tecnico ha cautelativamente applicato un deprezzamento pari al 35% sul Vm (Valore di mercato) desunto e riportato nella relazione peritale. In ogni caso, essendo il rilascio della domanda di condono di competenza dell'U.C.E. (ufficio condono edilizio) del Comune di Roma, allo stato attuale, non è possibile attribuire conformità urbanistica al bene staggito.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 89/A, 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)
Valore di stima del bene: € 220.000,00
LOTTO 1 Via Affogalasino 89/A

In base a Geopoi e ai borsini immobiliari si ottiene il seguente Vm (Valore di mercato)
Mq. 360,00 x €/Mq. 600,00= € 216.000,00

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..... € 436.000,00

da cui

€ 436.000,00 / 2 = € 220.000,00 in conto totale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Roma (RM) - Via di Affogalasino 89/A, piano T	360,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 220.000,00

Valore di stima: € 220.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 154.000,00

Valore finale di stima € 154.000,00.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 107 - 113, 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)
 Valore di stima del bene: € 250.000,00
 LOTTO 2 Via Affogalasino 107 - 113

In base a Geopoi e ai borsini immobiliari si ottiene il seguente Vm (Valore di mercato)
 Mq. 430,00 x €/Mq. 550,00 = € 237.000,00 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..... € 501.000,00

da cui

€ 501.000,00 / 2 = € 250.000,00 in conto totale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Roma (RM) - Via di Affogalasino 107 - 113, piano T	430,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 250.000,00

Valore di stima: € 250.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: € 187.000,00

Valore finale di stima € 187.000,00 in conto totale.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 113, 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)
Valore di stima del bene: € 48.000,00

LOTTO 3 Via di Affogalasino 113

In base a Geopoi e ai borsini immobiliari si ottiene il seguente Vm (Valore di mercato)
Mq. 85,00 x €/Mq. 500,00 = € 42.500,00

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..... € 95.500,00
da cui

€ 95.500,00 / 2 = € 48.000,00 in conto totale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Capannone Roma (RM) - Via di Affogalasino 113, piano T	85,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 48.000,00

Valore di stima: € 48.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	35,00	%

Valore finale di stima: € 31.000,00

Valore finale di stima € 31.000,00 in conto totale.

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 26/02/2026

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 1

Altri allegati - 04_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA 2

Visure e schede catastali - 05_DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Atto di provenienza - 06_ATTI DI PROVENIENZA

Altri allegati - 07_ELENCHI SINTETICI DELLE FORMALITA'

Altri allegati - 08_VERBALE PERITALE

Altri allegati - 09_RELAZIONE PERITALE - VERSIONE PER LA PRIVACY

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 89/A, 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: € 154.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 107 - 113, 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: € 187.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via di Affogalasino 113, 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: € 31.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 554/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.000,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Affogalasino 89/A, 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, **** Omissis **** per lo svolgimento della propria attività commerciale.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 187.000,00

Bene N° 2 - Capannone			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Affogalasino 107 - 113, 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, **** Omissis **** per lo svolgimento della propria attività commerciale.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.000,00**Bene N° 3 - Capannone**

Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Affogalasino 113, 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, **** Omissis **** 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, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario
Iscritto a Roma il 04/08/2007
Reg. gen. 145098 - Reg. part. 37546
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
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 **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
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 **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
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 **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
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.lla 1255 graffate Foglio 447 P.lla 1473, Foglio 447 P.lla 1252 Sub. 2.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 69826 - Reg. part. 52988
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
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 **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
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 **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
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.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 **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
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 **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura