

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fallica Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 957/2019 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:
Nata il

Codice fiscale:
Nata il

Codice fiscale:
Nato a il

contro

Codice fiscale:
Nato a il

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	6
Confini	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	10
Stato conservativo	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13





Stima / Formazione lotti

14

Riepilogo bando d'asta

18

Lotto 1

18

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 957/2019 del R.G.E.

19

Lotto 1

19

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

21



In data 06/04/2021, il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Piena proprietà del Terreno sito in Roma Via Roccaforte del Greco snc distinto al CT del Comune di Roma al Foglio 1023 particella 2641 e sovrastanti fabbricati di seguito descritti:

- Fabbricato sito in Roma Via Roccaforte del Greco sne, Piano T, distinto al NCEU del Comune di Roma al foglio 1023 particella 2641 sub. 2, Cat. C/2, Z. 6, Cl. 9, R.C. €. 28,20;
- Fabbricato sito in Roma Via Roccaforte del Greco snc distinto al NCEU del Comune di Roma al foglio 1023 particella 2641 sub. 3; Cat. C/2, Z. 6, Cl. 9, R.C. € 16,11

Coord. Geografiche: 41°52'06.3"N 12°41'35.7"E



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc - Foglio 1023 particella 2641
- Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc - Foglio 1023 particella 2641 sub. 2, Cat. C/2, Z. 6, Cl. 9, R.C. € 28,20
- Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc - Foglio 1023 particella 2641 sub. 3; Cat. C/2, Z. 6, Cl. 9, R.C. € 16,11

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBIcato A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

Appezamento di terreno non edificabile destinato a verde pubblico di circa mq. 1225 (milleduecentoventicinque)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Trattasi di Ente Urbano correlato ai mappali fabbricati censiti al foglio 1023 particella 2641 subalterni 2 e 3. Si confronti la mappa catastale della Sezione C foglio 1023 particella 2641 e l'elaborato planimetrico presentato il 27/04/1988 e riferito al tipo mappale 53313 del 04/11/1987.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

Piccolo manufatto destinato a ricovero attrezzi edificato sull'appezzamento di terreno identificato come Bene N. 1

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

Piccolo manufatto destinato a ricovero attrezzi edificato sull'appezzamento di terreno identificato come Bene N. 1

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

Del foglio 1023, Sezione C: Via Roccaforte del Greco, particelle 2642, 8756, 2144, 8858, salvo altro

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

Il manufatto è circondato per quattro lati dalla particella 2641 del catasto terreni, foglio 1023 della Sezione C, che costituisce l'appezzamento di terreno identificato come Bene N. 1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

Il manufatto è circondato per quattro lati dalla particella 2641 del catasto terreni, foglio 1023 della Sezione C, che costituisce l'appezzamento di terreno identificato come Bene N. 1

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno non edificabile destinato a verde pubblico	1225,00 mq	1225,00 mq	1	1225,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1225,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1225,00 mq		

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	7,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	1,95 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	1,95 m	T
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

Si segnala l'errata registrazione catastale della particella 2641 del catasto terreni, sezione C, foglio 1023.

In particolare la particella 2641 viene fatta erroneamente derivare dalla particella 2146, in realtà non coincidente con l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, pertanto estranea ad essa, ed intestata a terzi diversi dall'attuale debitore esecutato e dai suoi danti causa.

La visura catastale del Sezione C Foglio 1023 Particella 2641 indica tra le variazioni catastali l'atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 07/11/2000 Pubblico ufficiale COMUNE DI ROMA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2747 - PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE Trascrizione n. 56304.1/2001 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 09/04/2002.

In realtà la nota di trascrizione estratta dal portale telematico di Roma Capitale si riferisce alla suddetta particella 2146, estranea alla presente procedura esecutiva, confinante con il bene immobile pignorato, e non intestata all'attuale debitore. Si segnala l'eventualità di dover procedere alle opportune variazioni catastali.

A tal fine, il sottoscritto esperto stimatore ha attivato la procedura di correzione dei dati catastali online attraverso il Contact Center Catasto dell'Agenzia delle Entrate, presa in carico il 30/09/2024 con il numero identificativo "23476169".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1988 al 27/04/1988	COSTITUZIONE del 27/04/1988 in atti dal 31/12/1998 PRA 98.99 (n. 42679/1988)	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 2641, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 0,05 Piano T
Dal 27/04/1988 al 13/03/2003	[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (1) Proprietà' 1/2 fino al 13/03/2003 [REDACTED] nato a [REDACTED] Proprietà' 1/2 fino al 13/03/2003	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 2641, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 0,05 Piano T
Dal 13/03/2003 al 18/10/2024	[REDACTED] nato a [REDACTED] (1) Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 2146, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 7 Superficie catastale 9 mq Rendita € 28,20 Piano T

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1988 al 27/04/1988	COSTITUZIONE del 27/04/1988 in atti dal 31/12/1998 PRA 98.99 (n. 42679/1988)	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 2641, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 4 Rendita € 0,03 Piano T
Dal 27/04/1988 al 13/03/2003	[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (1) Proprietà' 1/2 fino al 13/03/2003 [REDACTED] nato a [REDACTED] (1) Proprietà' 1/2 fino al 13/03/2003	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 2641, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 4 mq Rendita € 0,03 Piano T
Dal 13/03/2003 al 18/10/2024	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (1) Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 2146, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 4 mq Superficie catastale 5 mq Rendita € 16,11 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1023	2641				ENTE URBANO		0 12 25 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	2641	2	6	C2	9	7 mq	9 mq	28,2 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCAFORTE DEL GRECO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	2641	3	6	C2	9	4 mq	5 mq	16,11 €	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 terreno è recintato ed è accessibile da Via Roccaforte del Greco mediante un cancello metallico a due ante.

Esso è stato trovato in stato di abbandono, incolto, coperto da rovi ed erbe infestanti.

I manufatti prefabbricati in lamiera metallica sono in stato di abbandono e di difficile accesso per la presenza circostante di rovi ed erbe infestanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato di destinazione urbanistica acquisito ai fini della presente procedura esecutiva, risulta che, ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'immobile non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si rileva, altresì, che l'immobile non risulta censito negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 18/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 17/06/2019
Reg. gen. 71164 - Reg. part. 49880
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A domanda presentata dal sottoscritto estimatore ed acquisita con protocollo QI/2024/178395 del 16.09.2024, Roma Capitale ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica art. 30 del D.P.R. 380/2001, prot. QI/2024/0181696 del 19/09/2024, di cui si trascrive il seguente estratto.

SI CERTIFICA che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio 1023 particella 2641, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo,

RICADE con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

Elaborati Prescrittivi:

Sistemi e Regole: Sistema insediativo, Città della trasformazione: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 62 N.T.A.). Nello specifico trattasi del piano di zona "O", nucleo n. 25 "Borghesiana - Biancavilla" approvato con D.C.C. n. 38 del 31.03.1999, con destinazione: Zona N Verde pubblico.

Rete Ecologica: Nessuna prescrizione.

Elaborati gestionali:

G1. Carta per la Qualità: (D.A.C. 60 del 27.06.2024) Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

G8. Standard urbanistici: l'area è classificata Verde pubblico di livello locale: Acquisizione mista (cessione gratuita/esproprio).

Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'immobile non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si precisa altresì che l'immobile non risulta censito negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).

REGOLARITÀ EDILIZIA

I piccoli manufatti che sorgono sul terreno sono stati edificati in assenza di concessione edilizia.

La loro costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Dall'atto di provenienza, scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Carmine Andretta il 13/03/2003, rep. 9639, racc. 4062, risulta che per essi è stata presentata dal dante causa dell'attuale debitore esecutato completa domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 in data 29 settembre 1986 al n. 196580 di protocollo e che e per gli stessi è stata versata la relativa oblazione in un'unica soluzione presso l'ufficio postale di Laghetto di Montecompatri in data 27 settembre 1986, bollettino n. 713 dell'importo di Lire 100.000 (centomila).

Il sottoscritto esperto stimatore ha chiesto l'accesso al fascicolo di condono edilizio prot. 86/196580/0, con istanza prot. 188786 del 28/09/2024, in attesa di evasione.

Da informazioni acquisite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale risulta che la pratica non è ancora conclusa. Per richiederne il perfezionamento è possibile oggi accedere alla **procedura semplificata** regolamentata dalla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 40 del 16/05/2019. La nuova procedura si articola attorno all'istituto del "silenzio assenso" e alla digitalizzazione delle istanze e prevede che l'istruttoria sia condotta sulla base delle dichiarazioni asseverate rese dai tecnici incaricati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito un condominio.



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** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc - Appezzamento di terreno non edificabile destinato a verde pubblico di circa mq. 1225 - Identificato al catasto Terreni - Fg. 1023, Part. 2641, Qualità ENTE URBANO - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 - Stima in base ai VALORI AGRICOLI MEDI "VAM" PER IL TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA CITTA METROPOLITANA DI ROMA Validi per l'anno 2024 - Regione agraria n. 13 - Pianura dell'Aniene - Zona statistica del Comune di Roma: XIV - TIPO DI COLTURA: Seminativo - Valore medio/Ha: € 34.200 - Valore medio/metro quadrato: € 3,42
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc - Piccolo manufatto destinato a ricovero attrezzi edificato sull'appezzamento di terreno identificato come Bene N. 1 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 2641, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2 - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 - Stima in base ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2024 - Semestre 1 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA) - Codice zona: E19 - Microzona: 209 - Per analogia: Capannoni industriali - Valore Mercato (€/mq) Min 450 Max 700 - Per le caratteristiche del bene ritiene opportuno attenersi al valore minimo
 - Stima in base ai valori unitari reperiti nel sito internet borsinoimmobiliare.it - Settembre 2024 - Zona Casilina Borghesiana Finocchio Via Di Borghesiana - Magazzini - Valore minimo Euro 393 - Valore medio Euro 558 - Valore massimo Euro 722 - Per le caratteristiche del bene ritiene opportuno attenersi al valore minimo
 - Stima in base ai valori unitari elaborati da NOMISMA - 2° semestre 2023 - Microzona selezionata: Borghesiana-Finocchio (Via Borghesiana - Via Sellia - Via dell'Osteria del Finocchio - Via del Casale del Finocchio)Magazzini - Minimo 690.51 - Medio 807.87 - Massimo 925.22 - Per le caratteristiche del bene ritiene opportuno attenersi al valore minimo
 - Stima in base alla media dei dati precedenti: €/mq (450,00 + 393,00 + 690,51) / 3 = €/mq 511,17



- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc - Piccolo manufatto destinato a ricovero attrezzi edificato sull'appezzamento di terreno identificato come Bene N. 1 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 2641, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2 - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- Stima in base ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2024 - Semestre 1 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA) - Codice zona: E19 - Microzona: 209 - Per analogia: Capannoni industriali - Valore Mercato (€/mq) Min 450 Max 700 - Per le caratteristiche del bene ritiene opportuno attenersi al valore minimo

- Stima in base ai valori unitari reperiti nel sito internet borsinoimmobiliare.it - Settembre 2024 - Zona Casilina Borghesiana Finocchio Via Di Borghesiana - Magazzini - Valore minimo Euro 393 - Valore medio Euro 558 - Valore massimo Euro 722 - Per le caratteristiche del bene ritiene opportuno attenersi al valore minimo

- Stima in base ai valori unitari elaborati da NOMISMA - 2° semestre 2023 - Microzona selezionata: Borghesiana-Finocchio (Via Borghesiana - Via Sellia - Via dell'Osteria del Finocchio - Via del Casale del Finocchio) - Magazzini - Minimo 690.51 - Medio 807.87 - Massimo 925.22 - Per le caratteristiche del bene ritiene opportuno attenersi al valore minimo

- Stima in base alla media dei dati precedenti: €/mq $(450,00 + 393,00 + 690,51) / 3 =$ €/mq 511,17

- Identificato:

- al catasto Terreni - Fg. 1023, Part. 2641
- al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 2641, Sub. 2, 3

- Titoli edilizi:

- I piccoli manufatti che sorgono sul terreno sono stati edificati in assenza di concessione edilizia
- Per essi è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 in data 29 settembre 1986 al n. 196580 di protocollo; la pratica non è ancora conclusa; per richiederne il perfezionamento è possibile oggi accedere alla procedura semplificata regolamentata dalla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 40/2019

- Superficie:

- Ai fini della stima del terreno, si considera come superficie convenzionale la sua superficie catastale al netto delle aree di sedime dei due piccoli manufatti che sorgono su di esso, che si assume alla somma delle due superfici catastali totali: mq $(9 + 5) =$ mq 14
- Superficie convenzionale del terreno: mq $(1225 - 14) =$ mq 1211

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	1211,00 mq	3,42 €/mq	€ 4.141,62	100,00%	€ 4.141,62
Bene N° 2 - Magazzino Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	9,00 mq	511,17 €/mq	€ 4.600,53	100,00%	€ 4.600,53
Bene N° 3 - Magazzino Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc	5,00 mq	511,17 €/mq	€ 2.555,85	100,00%	€ 2.555,85
Valore di stima:					€ 11.298,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Il deprezzamento forfettario del 10% per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, considera le problematiche edilizie ed i rischi sanzionatori connessi con la pratica di condono edilizio prot. 86/196580/0, che non risulta ancora conclusa e che richiederebbe l'attivazione della procedura semplificata regolamentata dalla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 40/2019 del 16/05/2019.

Valore finale di stima dell'intero compendio immobiliare in vendita: € (11.298,00 - 20%) = € 9.038,40

In cifra tonda: € 9.000,00

A corpo e non a misura

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 16/10/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 mappa catastale
- ✓ N° 2 planimetria catastale
- ✓ N° 1 elaborato planimetrico
- ✓ N° 3 visure catastali
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Certificato di Destinazione Urbanistica (files digitali formati pdf e p7m)
- ✓ N° 2 tavole grafiche del piano di zona "O", nucleo n. 25 "Borghesiana - Biancavilla"
- ✓ Trascrizione form. n. 52997-1986 - Atto Notaio Taddei 9899-1986
- ✓ Atto Notaio Andretta rep. 9639-2003.pdf
- ✓ Trascrizione form. n. 15813-2003 - Atto Notaio Andretta rep. 9639-2003
- ✓ Verbale d'accesso
- ✓ Rilievo fotografico

ASTE GIUDIZIARIE®



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc - Appezzamento di terreno non edificabile destinato a verde pubblico di circa mq. 1225 (milleduecentoventicinque)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1023, Part. 2641, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc - Piccolo manufatto destinato a ricovero attrezzi edificato sull'appezzamento di terreno identificato come Bene N. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 2641, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc - Piccolo manufatto destinato a ricovero attrezzi edificato sull'appezzamento di terreno identificato come Bene N. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 2641, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 9.038,40

A corpo e non a misura



LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1023, Part. 2641, Qualità ENTE URBANO	Superficie	1225,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è recintato ed è accessibile da Via Roccaforte del Greco mediante un cancello metallico a due ante. Il terreno è stato trovato in stato di abbandono, incolto, coperto da rovi ed erbe infestanti.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno non edificabile destinato a verde pubblico di circa mq. 1225 (milleduecentoventicinque)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 2641, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	Il manufatto prefabbricato in lamiera metallica è in stato di abbandono, di difficile accesso per la presenza circostante di rovi ed erbe infestanti		
Descrizione:	Piccolo manufatto destinato a ricovero attrezzi edificato sull'apezzamento di terreno identificato come Bene N. 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 3 - Magazzino

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Roccaforte del Greco snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 2641, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	5,00 mq
Stato conservativo:	Il manufatto prefabbricato in lamiera metallica è in stato di abbandono, di difficile accesso per la presenza circostante di rovi ed erbe infestanti		
Descrizione:	Piccolo manufatto destinato a ricovero attrezzi edificato sull'appezzamento di terreno identificato come Bene N. 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 17/06/2019
Reg. gen. 71164 - Reg. part. 49880
Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

