



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Amatruda Maria Maddalena, nell'Esecuzione Immobiliare 582/2018 del R.G.E.



promossa da

***** **(Società)**

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

***** (***



Contro



***** **(Società)**

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

***** - ***** (***)



Firmato digitalmente da

**Maria Maddalena
Amatruda**

CN = Amatruda
Maria Maddalena
O = Ordine
Ingegneri di Roma
C = IT



All'udienza del 07/04/2022, il sottoscritto Ing. Amatruda Maria Maddalena, con studio in Via Cesare Fracassini 46 - 00196 - Roma (RM), email magdalenaamatruda@libero.it, PEC maddalenaamatruda@pec.ording.roma.it, Tel. 06 3242608, Fax 06 3242608, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2019 **accettava di proseguire l'incarico al fine di integrare la Perizia già depositata ravvisata la riunione dei processi.**

L'Esperto redige la **Perizia integrata** contenente le superfici ulteriori pignorate -All.n.1- cui si rimette integralmente e riporta, quale promemoria, la **Consistenza** integrata dei Beni degli esecutati pari a **mq. 2.873,27**; ed il **Valore finale di stima: € 5.171.886,00.**

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CASALE ADIBITO A RISTORANTE	1707,16 mq	1929,09 mq	1,00	1929,09 mq	3,00 m	S1- T- ammezzato - 1
Terrazza	111,51 mq	111,51 mq	0,15	16,73 mq	3,00 m	PRIMO
Veranda	8,89 mq	10,05 mq	0,95	9,55 mq	3,00 m	PRIMO
Giardino	3569,42 mq	3569,42 mq	0,18	642,50 mq	0,00 m	TERRA
Posto auto scoperto	1530,00 mq	1530,00 mq	0,18	275,40 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				2873,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2873,27 mq		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - VIA APPIA NUOVA N.1267, edificio 1, scala 1, piano S/1 - T- ammezzato - 1	2873,27 mq	2.000,00 €/mq	€ 5.746.540,00	100,00%	€ 5.746.540,00
Valore di stima:					€ 5.746.540,00

Valore di stima: € 5.746.540,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 5.171.886,00

In aggiunta tratta qui esclusivamente l'argomento della **Servitù**, su cui si è discusso in sede di udienza il 07/04/2022.

In particolare lo scrivente fa presente che la viabilità dei luoghi consente:

- **l'accesso a TUTTI i Beni**, sia quelli sottoposti a pignoramento che quelli non sottoposti a pignoramento **unicamente** da Via Appia direzione Roma con adiacente stradina laterale sx denominata via Giovanni Ciampini.
- **l'uscita da TUTTI i Beni**, sia quelli sottoposti a pignoramento che quelli non sottoposti a pignoramento **unicamente** da Via Appia direzione Ciampino con adiacente stradina laterale dx denominata via Giovanni Ciampini.

Il ctu ritiene che sia necessario determinare alcuna Servitù ravvisato che la strada privata interna nella sua prima parte, **che ricade nella part.n.176 sottoposta a pignoramento**, consente l'accesso ai TUTTI Beni sia quelli pignorati che quelli non pignorati e, il tratto finale della medesima stradina interna posto sulle part. nn 120/121/2022 in Titolo a ***** , non pignorate, consente l'uscita da Tutti i Beni.

Nessuna modifica della viabilità è permessa e può essere apportata a causa della presenza sia dal lato Appia direzione Roma -in ingresso- , che sia dal lato Appia direzione Ciampino -in uscita-, di spartitraffico fisso (guardrail) che incanala il flusso stradale.

Di seguito le immagini , le ortofoto, le visure che illustrano le circostanze descritte.





INGRESSO A TUTTI i Beni, sia quelli sottoposti a pignoramento che quelli non sottoposti a pignoramento
Via Appia direzione Roma e adiacente stradina laterale sx denominata via Giovanni Ciampini.





INGRESSO A TUTTI i Beni, sia quelli sottoposti a pignoramento che quelli non sottoposti a pignoramento
Via Appia direzione Roma e adiacente stradina laterale sx denominata via Giovanni Ciampini.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

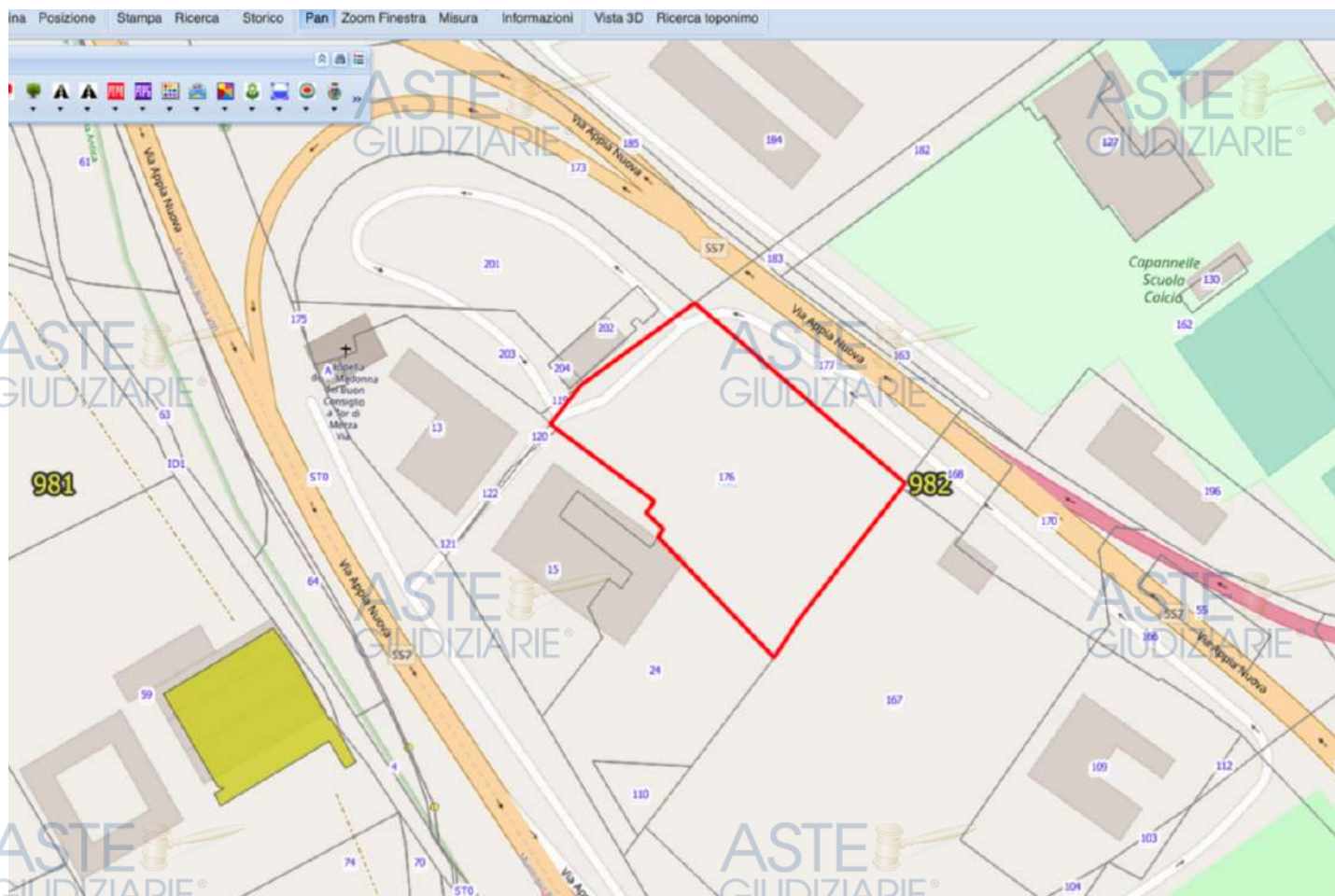
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

USCITA DA TUTTI i Beni, sia quelli sottoposti a pignoramento che quelli non sottoposti a pignoramento **unicamente** da Via Appia direzione Ciampino con adiacente stradina laterale dx denominata via Giovanni Ciampini.



Il primo tratto di strada privata che consente l'accesso a **TUTTI i Beni**, sia quelli sottoposti a pignoramento che quelli non sottoposti a pignoramento, **ricade nella particella n.176 sottoposta a pignoramento.**



ASTE
GIUDIZIARIE®

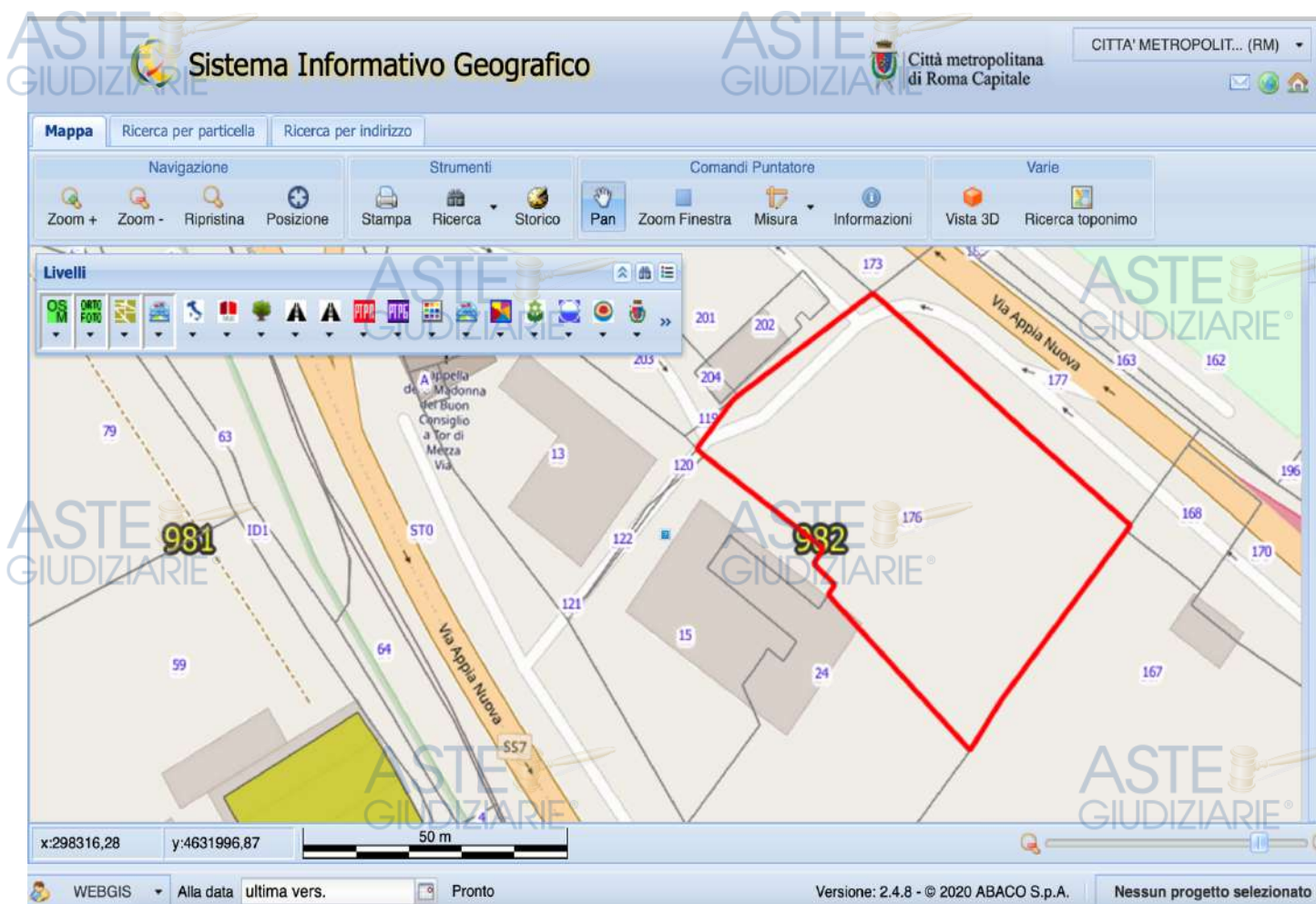
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il tratto di strada privata che consente l'uscita da TUTTI i Beni, sia quelli sottoposti a pignoramento che quelli non sottoposti a pignoramento, **ricade nelle particelle n.120 - n.121 - n.122 non sottoposte a pignoramento.**



Part.IIa n.120 Intestata a *****

Part.IIa n.120 Intestata a *****

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Torna al portale

Area riservata
SISTER

Es

- Visure catastali
- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Indirizzo
- Partita
- Elenco immobili
- Nota
- Mappe
- Export Mappe
- Punti fiduciali
- Elaborato Planimetrico
- Riepilogo Visure
- Cambia Ufficio
- Passa a Ispezioni
- Richieste
- Assistenza

Trovi in: Home del Servizio / Visure / Ricerca per Immobile / Elenco immobili

Convenzione: AMATRUDA MARIA MADDALENA ROSARIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
Codice di Richiesta: C00476742015

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al: 20/04/2022

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **982** Particella: **120**
Immobili individuali: **1**
Motivazione: **CTU**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
982	120		VIA APPIA NUOVA n. 1265 Piano T		F01		6 m ²	R. Euro:		

Intestati Visura Per Immobile Ricerca per Partita Indietro

Area riservata

Agenda delle Entrate - <http://www.agenziaentrate.gov.it>

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Torna al portale

Area riservata
SISTER

Es

- Visure catastali
- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Indirizzo
- Partita
- Elenco immobili
- Nota
- Mappe
- Export Mappe
- Punti fiduciali
- Elaborato Planimetrico
- Riepilogo Visure
- Cambia Ufficio
- Passa a Ispezioni
- Richieste
- Assistenza

Trovi in: Home del Servizio / Visure

Convenzione: AMATRUDA MARIA MADDALENA ROSARIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
Codice di Richiesta: C00476742015

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al: 23/03/2022

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **982** Particella: **120**
Motivazione: **CTU**

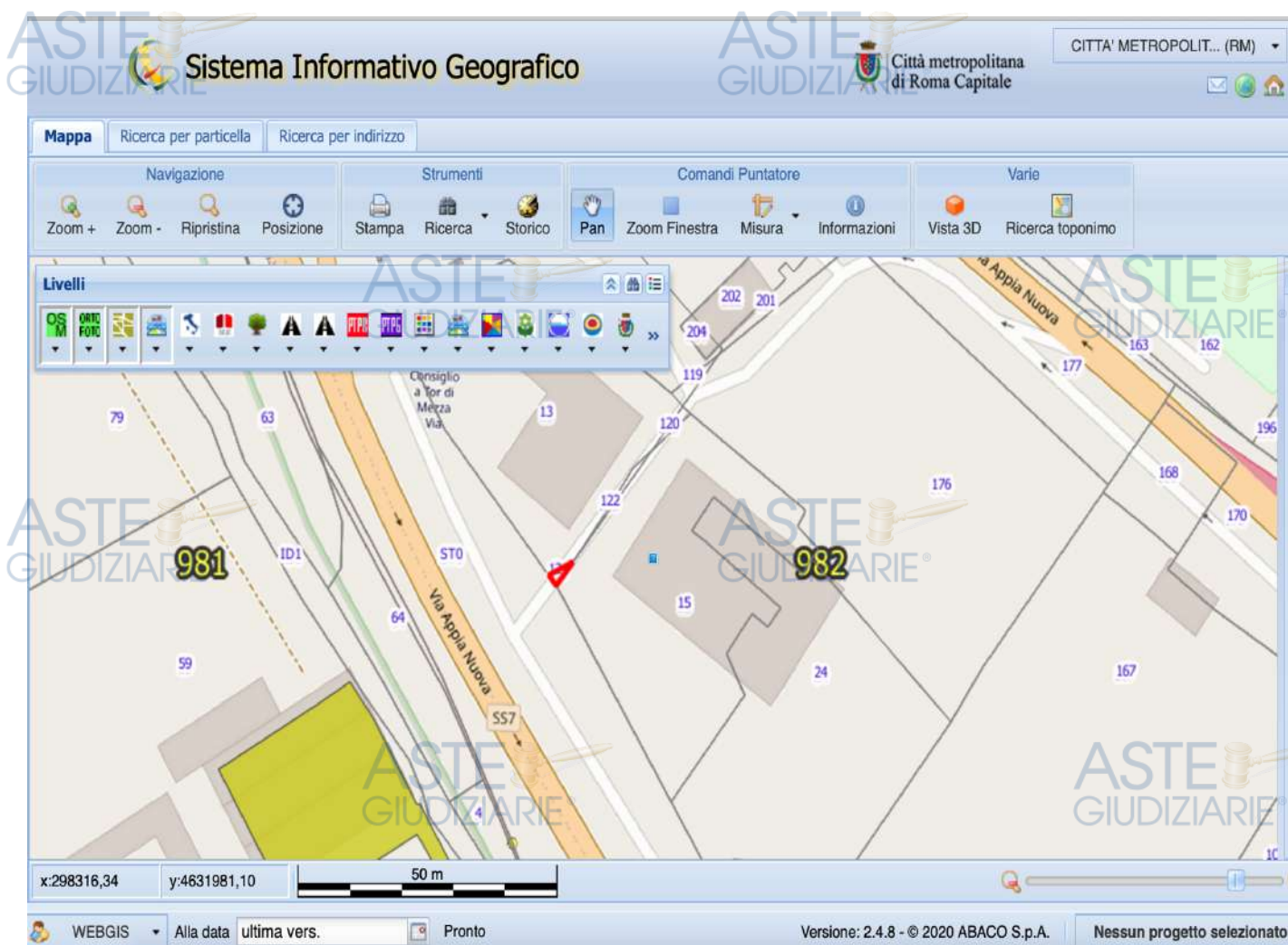
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	*****		Proprietà	1/1	

Immobili Visura per Soggetto Indietro

Area riservata

Agenda delle Entrate - <http://www.agenziaentrate.gov.it>



Part.n.121 Intestata a *****

Part.n.121 Intestata a *****

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Area riservata
SISTER

Es

Visure catastali

Persona fisica
Persona giuridica
Immobile
Indirizzo
Partita
Elenco immobili
Nota
Mappa
Export Mappa
Punti fiduciali
Elaborato Planimetrico
Riepilogo Visure
Cambia Ufficio
Passa a Ispezioni
Richieste
Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / [Ricerca per immobile](#) / Elenco immobili

Convenzione: **AMATRUDA MARIA MADDALENA ROSARIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00476742015**

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 20/04/2022

Dati della ricerca

Catastor: **Fabbroreale**
Comune di: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **982** Particella: **121**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **CTU**

Elenco immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
982	121		VIA APPIA NUOVA n. 1265 Piano T		F01		6 m ²	1 Euro		

Intestati Visura Per Immobile Ricerca per Partita Indietro

Area riservata

Agencia delle Entrate - <http://www.agenziaentrate.gmi.it>

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Area riservata
SISTER

Es

Visure catastali

Persona fisica
Persona giuridica
Immobile
Indirizzo
Partita
Elenco immobili
Nota
Mappa
Export Mappa
Punti fiduciali
Elaborato Planimetrico
Riepilogo Visure
Cambia Ufficio
Passa a Ispezioni
Richieste
Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#)

Convenzione: **AMATRUDA MARIA MADDALENA ROSARIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00476742015**

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 20/04/2022

Immobile selezionato

Catastor: **Fabbroreale** Comune: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **982** Particella: **121**
Motivazione: **CTU**

Elenco intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
*****	*****	Proprietà	1/1	

Immobili Visura per Soggetto Indietro

Area riservata

Agencia delle Entrate - <http://www.agenziaentrate.gmi.it>



Part.n.122 Intestata a *****

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Area riservata
SISTER

Utente:
MTRMMDS7A61D122L

Esci

Visure catastali

Persona fisica
Persona giuridica
Immobile
Indirizzo
Partita
Elenco immobili
Nota
Mappa
Export Mappa
Punti fiduciali
Elaborato Planimetrico
Riepilogo Visure
Cambia Ufficio
Passo a Ispezioni
Richieste
Assistenza

Ti trovi in: Home dei Servizi / Visure

Convenzione: AMATRUDA MARIA MADDALENA ROSARIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
Codice di Richiesta: C00476742015

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al: 20/04/2022

Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: ROMA Codice: H901 Sezione: C
Foglio: 982 Particella: 122
Motivazione: CTU

Elenco intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
0	*****	*****	Proprietà	1/1	

Immobili Visura per Soggetto Indietro

Area riservata

Agencia delle Entrate - <http://www.agenziaentrate.gmi.it>

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Area riservata
SISTER

Esci

Visure catastali

Persona fisica
Persona giuridica
Immobile
Indirizzo
Partita
Elenco immobili
Nota
Mappa
Export Mappa
Punti fiduciali
Elaborato Planimetrico
Riepilogo Visure
Cambia Ufficio
Passo a Ispezioni
Richieste
Assistenza

Ti trovi in: Home dei Servizi / Visure

Convenzione: AMATRUDA MARIA MADDALENA ROSARIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
Codice di Richiesta: C00476742015

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al: 20/04/2022

Soggetto selezionato

Nominativo *****
Codice fisc *****
Comune di: ROMA Codice: H901 Sezione: C
Immobili individuati: 2
Motivazione: CTU

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Utilizzazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
T	Proprietà per 1/1	ROMA/PMI Sec. C	982	122		AREA URBANA			R.D. Euro: R.A. Euro:		
T	Proprietà per 1000/1000	ROMA/PMI Sec. C	982	201		SEMIN IRRIG	03	1999	R.D. Euro: 30.67 R.A. Euro: 11.10		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestat Visura Per Immobile Ricerca per Partita Indietro

Area riservata



In fede



L'Esperto ing Maria Maddalena Amatruda

Roma 21/04/2022

