
TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Morrone Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2021 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 2.....	4
Descrizione.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Lotto 2	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10

In data 29/07/2021, il sottoscritto Arch. Morrone Andrea, con studio in Via Umberto Maddalena, 31 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email arch.andreamorrone@gmail.com, PEC andrea.morrone.arch@pec.archrm.it, Tel. 0774 358274, Fax 0774 358274, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

LOTTO 1

- o **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°
- o **Bene N° 2 - Garage** ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1

LOTTO 2

- o **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Traversa del Grillo sc, scala A, interno 1A, piano 1

raggruppati negli evidenziati Lotti che lo scrivente ha ritenuto opportuno formare.

Oggetto della presente relazione è il LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Traversa del Grillo sc, scala A, interno 1A, piano 1
-

DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione Uffici in Capena (Roma) posto al piano primo di un edificio di tipo industriale, cat. A/10 cl U consistenza vani 10, consistenza catastale 275 mq

Non è stato possibile l'accesso all'immobile perchè ne risulta trasferita la proprietà con Decreto del Tribunale di Tivoli rep. n.1036 del 15/12/2011, trascritto a ROMA 2 il 12.04.2022 formalità n. 14115, a conclusione della procedura immobiliare R.G.E.I. n. 355/2011

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- Proprietà per 70/100;
- Proprietà per 30/100 in regime di comunione dei beni.

CONFINI

Vano scala e corridoio comune scala A, ufficio interno 2.A e 2.A bis, ufficio 7.b, affaccio su corte condominiale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	275,00 mq	275,00 mq	1,00	275,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				275,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				275,00 mq		

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/1966 al 30/06/1989		Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 23, Sub. 8 Categoria A10
Dal 03/11/1996 al 15/01/1996		Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 23, Sub. 8 Categoria A10
Dal 15/12/2011 al 24/04/2014		Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 23, Sub. 8 Categoria A10
Dal 26/09/2012 al 03/11/1996		Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 23 Categoria A10
Dal 24/12/2014 al 26/09/2012		Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 23, Sub. 8 Categoria A10
Dal 15/12/2021 al 24/04/2014		Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 23, Sub. 8 Categoria A10
Dal al 15/12/2021		Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 23, Sub. 8 Categoria A10 Superficie catastale 275 mq

L'attuale proprietà deriva da:

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/12/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Sede TIVOLI (RM) Repertorio n. 1036 registrato in data - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 14115.1/2022 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 13/04/2022

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	23	8		A10	U	10 vani	275 mq	3718,49 €	1	

STATO CONSERVATIVO

Da osservazione esterna: manutenzione scadente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1996 al 26/09/2012		ASSEMBLEA DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GAMBERALE	03/11/1996	102238	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 24/10/2011		DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
TRIBUNALE CIVILE DI ROMA	15/01/2006			43234	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate, Servizi PI di ROMA	24/10/2011			55232	34793
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2012 al 24/04/2014		COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico CHIODI DAELLI	26/09/2012	181080	40776
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate. Servizio PI di ROMA 2	11/10/2012	45095	31913
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2014 al 15/12/2021		COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico CHODI DAELLI	24/04/2014	184831	42540
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate. Servizi PI di ROMA 2	16/05/2014	24382	13866
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2021		DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TIVOLI	15/12/2021	1036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate. Servizio PI di ROMA 2	12/04/2022	19734	14115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi PI di ROMA 2 aggiornate al 30/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTI IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 22/07/2011
Reg. gen. 40288 - Reg. part. 25145
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **RESTRIZIONE BENI**
Trascritto a ROMA 2 il 23/02/2021
Reg. gen. 8896 - Reg. part. 6259
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 12/04/2022
Reg. gen. 19734 - Reg. part. 14115
Quota: 1/1
A favore di
Contro

Sono compresi nello stesso procedimento esecutivo più immobili, indipendenti fra loro che formano per tipologia, localizzazione e destinazione d'uso unità funzionalmente distinte e per le quali lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei n. 2 Lotti proposti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente:

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Traversa del Grillo sc, scala A, interno 1A, piano 1
 Unità immobiliare a destinazione Uffici in Capena (Roma) posto al piano primo di un edificio di tipo industriale, cat. A/10 cl U consistenza vani 10, consistenza catastale 275 mq.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 23, Sub. 8, Categoria A10.
 Valore di stima del bene: € 163.625,00

Stima sintetica comparativa di beni simili:

Valore medio di mercato di immobile: € 700

Coefficienti di merito:

manutenzione: scadente: 0,95;

servizio igienico: singolo: 0,95

riscaldamento autonomo: 1,02

condizionamento: autonomo: 1,02;

vetustà: 20-40 anni: 0.90.

Coefficiente di merito totale: 0.85

Valore prezzo di mercato (Bene 3): €/mq 700,00 x 0,85 = €/mq 595,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Capena (RM) - Via Provinciale Traversa del Grillo sc, scala A, interno 1A, piano 1	275,00 mq	595,00 €/mq	€ 163.625,00	100,00%	€ 163.625,00
Valore di stima:					€ 163.625,00

Valore di stima Bene 3: € 163.625,00

con riferimento alla consistenza catastale che in questo caso è teoricamente coincidente con la superficie commerciale.

Risultato il bene trasferito con Decreto del Tribunale di Tivoli rep. n.1036 del 15/12/2011, trascritto a ROMA 2 il 12.04.2022 formalità n. 14115, a conclusione della procedura immobiliare R.G.E.I. n. 355/2011, sopravvenendo la sua indisponibilità non si è proceduto alla compiuta redazione dell'elaborato peritale, ad esso pertinente.

Tuttavia, nella presente relazione LOTTO 2 si richiamano i dati generali e si documentano le variazioni intervenute dopo la data di incarico e benché pleonastico si procede alla determinazione del valore di stima del bene pignorato descrivendone succintamente il criterio di base assunto.

Il tutto per fornire completa informazione a beneficio delle parti.

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.

Guidonia Montecelio, li 05/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Morrone Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - File: 1. Lotto 2 - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Ortofoto - File: 2. Lotto 2 - Ortofoto, sovrapposizione foto aerea, Capena fg27plla23
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - File: 3. Lotto 2 - Visura storica, Capena fg27plla23sub8 (Aggiornamento al 09/11/2011)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - File: 4. Lotto 2 - Visura storica Capena fg27plla23sub8 (Aggiornamento al 11/08/2022)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - File: 5. Lotto 2 - Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - File: 6. Lotto 2 - Ispezioni ipotecarie - Elenco sintetico formalità (Aggiornamento al 30/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - File: 7. Lotto 2 - Nota trascrizione formalità n. 14115/2022 (Aggiornamento al 01/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - File: 8. Lotto 2 - Annotazione a trascrizione - Restrizioni di beni (Aggiornamento al 30/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - File: 9. Lotto 2 - Informativa al G.E. del 07/09/2022



- ✓ N° 1 Altri allegati - File: 10. Lotto 2 - Decreto di trasferimento immobile
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - File: 11. Lotto 2 - Planimetria catastale

