
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vitale Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.725,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

In data 17/08/2023, il sottoscritto Geom. Vitale Salvatore, con studio in Via Nomentana, 455 - 00162 - Roma (RM), email geometra.vitale@libero.it, PEC salvatore.vitale@geopec.it, Tel. 06 86 324 521, Fax 06 86 324 521, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Camerata Picena 375 - 377

DESCRIZIONE

Via Camerata Picena è in una Frazione di Roma Capitale: COLLE SALARIO, situata in zona Z. n 1 Castel Giubileo, nel territorio del Municipio Roma III.

Sorge nella zona nord di Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a nord.

Si divide in Colle Salarlo Basso e Colle Salarlo Alto. Colle Salarlo Basso è l'insieme delle strade che circondano l'asse viario di via Monte Urano, via Rapagnano e via Camerata Picena. La zona è caratterizzata da immobili economici ed edilizia popolare.

Il Piano di Zona n. 1 Castel Giubileo è un intervento di edilizia Convenzionata di cui alla legge 18/04/1962 n. 167

Via Camerata Picena è una via a senso unico per accedere al GRA di Roma con negozi al piano terra e fabbricati prevalentemente di Edilizia Popolare. La via è carente di parcheggi. I locali commerciali sono al di sotto degli edifici. E sono prevalentemente negozi ad uso dei residenti (quartiere ad alta densità abitativa).

Il negozio ha due grandi vetrine entrambi con ingresso su ampio distacco pedonale dalla pubblica via il locale è composto da sostanzialmente un grande vano con wc ed anti wc.

TRATTASI DI DIRITTO DI SUPERFICIE

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

L'immobile 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.

Il fabbricato nel Piano di Zona n 1 "Castel Giubileo" è stato realizzato su area concessa in diritto di superficie di cui l'atto di convenzione a rogito Notaio Dott. Giuseppe Troilo del 20/12/1983 rep. 4544 Trascritto a Roma il 06/01/1984 al n. 2383 d'ordine e n. particolare 1986. Scadenza della Concessione 20/12/2082.

In merito alla vendita salva diversa tassazione da parte dell'Ufficio del Registro, per la sola quota di 1/2 il decreto di trasferimento è soggetto a iva ai sensi dell'art. 10, comma 8 ter, DPR 633/1972 (iva esente salva opzione).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Camerata Picena 375 - 377

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il locale confina con Androne civico 379; cabina Enel; civico 373 e distacco su Via Camerata Picena.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	80,70 mq	86,80 mq	1,00	86,80 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				86,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1987 al 29/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1653, Sub. 174, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 79 mq Rendita € 1.909,44 Piano T
Dal 26/12/1990 al 07/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1653, Sub. 174, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 79 mq Rendita € 1,78 Piano T
Dal 30/04/2004 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1653, Sub. 174, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 28 mq Rendita € 676,76 Piano T
Dal 10/07/2009 al 08/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1653, Sub. 174, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 79 mq Rendita € 1.909,44 Piano T
Dal 09/05/2016 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1653, Sub. 174, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 79 mq Superficie catastale 83 mq Rendita € 1.909,44 Piano T

Si precisa che la variazione catastale in atti dal 12/05/2004 in riferimento a gli intestatari catastali era errata 8come risulta dalla nota del certificato ed è corretta la variazione in atti dal 23/06/2009 **** Omissis **** come sopra riportato,

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	1653	174	6	C1	8	79 mq	83 mq	1909,44 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde alla stato dei luoghi in quanto all'interno del locale sono stati demoliti dei tramezzi. Trattandosi di Opere Interne si possono sanare presentando al Municipio III CILA in sanatoria . Il costo della regolarizzazione si quantifica in € 2.850,00 Così suddivisi € 300,00 reversale Cila; 1.000,00 sanzioni Cila; € 50,00 diritti aggiornamento catastale € 1.500,00 onorari Tecnico

PATTI

Vi sono atti obbligo descritti nella sezione Servitu

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo e normale all'uso.

PARTI COMUNI

Come da regolamento di Condominio Allagato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'immobile in questione vi sono atti d'obbligo ed una Convenzione di seguito elencati ed allagati alla relazione:

1) Convenzione urbanistica a rogito dott. Giuseppe Troili di Roma in data 20/12/1893 rep. 4544 racc. 1034, trascritta in data 6/01/1984 al n. 1986 di formalità particolare con la quale la ***** riceveva dal Comune di Roma la concessione del diritto di superficie per 99 anni sull'area censita al Catasto Terreni di Roma al foglio 134, all. 147, part. 1653 già 308/g; part. 1655 già 308 /s; part. 1661 già 35/e; part. 1664 già 68/bis; part. 1668 già 67/b;

2) Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio Gabriele Pastore di Roma in data 7/02/1983 rep. n. 8543 trascritto in data 8/2/1983 formalità n. 7259 a favore del Comune di Roma contro ***** ,

3) Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio Gabriele Pastore di Roma in data 27/11/1985 rep. n. 10214 trascritto in data 4/12/1985 formalità n. 56780 a favore del Comune di Roma contro ***** avente ad oggetto l'impegno a mantenere irrevocabilmente la destinazione d'uso di tutti i locali del complesso edilizio in conformità al progetto approvato, a destinare irrevocabilmente la superficie di mq 1275,50 a parcheggio privato al servizio dei fabbricati e a sistemare a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi;

4) Atto di costituzione di servitù a rogito Notaio Raffaello Capasso di Roma in data 5/11/1985 rep. 133514 trascritto in data 19/11/1985 formalità n. 53606 a favore dell'Ente Nazionale per l'energia elettrica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha 15 piani oltre il piano terra (negozi) un piano di copertura ed ha le seguenti caratteristiche costruttive: Fondazioni in travi di cemento armato. La struttura portante è in pilastri e travi. I solai sono in laterocemento. La copertura è a terrazzo. Le pareti del fabbricato sono rivestite in pittura. Il fabbricato ha l'ascensore. Il locale commerciale ha due vetrine entrambi sul distacco dalla via. Le pareti interne sono in pittura. Vi sono porte tamburate in legno ed infissi in alluminio. Il locale è dotato di tutti gli impianti, vi un impianto di aria condizionata ed un boiler per la produzione di acqua sanitari per il bagno. Il negozio è composto sostanzialmente da un grande vano con wc ed anti wc.

TRATTASI DI DIRITTO DI SUPERFICIE

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/11/2021
- Scadenza contratto: 17/11/2033
- Scadenza disdetta: 16/10/2032

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

NB il contratto di locazione commerciale (6 + 6), conduttrice la **** Omissis **** attualmente occupante con durata dal 18/11/2021 al 17/11/2027 per un importo annuo di € 13.650,00 è stata registrato in data 30/11/2021 (opponibile) successivamente per lo stesso contratto in data 29/05/2022 veniva registrata comunicazione di rinegoziazione del canone di locazione in € 7.800,00. Tale rinegoziazione è antecedente al verbale di pignoramento pertanto opponibile.

Si precisa che detto contratto risulta firmato da un solo comproprietario per l'intero, in assenza di procura da parte dell'altro comproprietario, e che nelle premesse del contratto si legge che la società titolare della restante quota di percentuale non si oppone.

Si è ravvisato che l'attuale canone pari ad € 650,00 mensile come risulta dalla citata rinegoziazione potrebbe essere "vile" (art 2923 CC comma 3) e pertanto non opponibile all'esecuzione (inferiore di 1/3) sia rispetto ai valori massimi di locazione OMI €/mq 13,00 x 86,80 = € 1.128,40 di cui 2/3 € 752,27 sia rispetto all'originario contratto € 758,33 (2/3 di € 1.137,50 mensili).

Se paragoniamo € 650,00 mensili ai valori OMI minimi e medi il contratto non è vile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1987 al 29/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Marcello Squillace	07/07/1987	4405	2233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	10/07/1987	66011	39892
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2004 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Gianluca Napoleone	30/04/2002	26668	10713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/05/2004	48443	31414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Civitavecchia	10/05/2004	1493	1 T		
Dal 10/07/2009 al 08/05/2016	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Carlo Bellini	10/07/2009	80724	22701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/07/2009	96063	51087
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Rieti	13/07/2009	376	1 T		
Dal 09/05/2016 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Lina Blasi	09/05/2016	83933	6017

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	11/05/2016	52592	35850
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 variata.

L'atto del 09/05/2016 traferisce i diritti superficiali per la quota di 1/2 da **** Omissis **** rimanendo invariati gli altri Proprietari come da atto del 10/07/2009: **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Roma il 22/07/2009
Reg. gen. 96064 - Reg. part. 28295
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Notaio Dott. Carlo Bellin
Data: 10/07/2009
N° repertorio: 80725
N° raccolta: 22702
- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Roma il 30/10/2015
Reg. gen. 110415 - Reg. part. 18587
Quota: 1/2
Importo: € 100.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Dott Gianluca Abbate
Data: 23/10/2015
N° repertorio: 581
N° raccolta: 478

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/01/2023
Reg. gen. 3343 - Reg. part. 2382
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 25/01/2023
Reg. gen. 9031 - Reg. part. 6243
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: tale trascrizione è in rettifica della trascrizione n. 2382 del 12/01/2023

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato realizzato nel Piano di Zona n. 1 CASTEL GIUBILEO nel PRG: CITA CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libere - T3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato con concessione Edilizia n 221/C del 21/03/1983 e successiva concessione per variante n. 1574/C di cui il progetto protocollo 44700/1985. Per il fabbricato è stata rilasciata abitabilità n 267 del 10/12/1986. Tutti i documenti sopra menzionati sono allegati alla presente relazione.

A fronte delle autorizzazioni vi sono quattro atti d'obbligo ed una convenzione:

ATTI OBBLIGO

Atto obbligo del 07/02/1983 a favore del Comune di Roma (vincolo aree alla costruzione; vincoli destinazioni dell'edificio ecct) allagato atto;

Atto obbligo del 11/06/1985 a favore del Comune di Roma (vincoli destinazioni dell'edificio ecct) allagato:

Atto obbligo del 05/11/1985 a favore di Enel (per la realizzazione di Cabina Elettrica) allegato;

Atto obbligo del 27/11/1985 a favore del Comune di Roma (vincolo aree alla costruzione; vincoli destinazioni dell'edificio ecct) allagato atto

Convenzione

Convenzione del 20/12/1983 per l'assegnazione dell'area utile alla realizzazione dell'intervento Allegata. In data 20/03/2015 protocollo 28033 veniva presentat CILA per lavori reattivi ad opere interne Il progetto allegato presentava la situazione Ante Operam conforme al progetto originario ed il Post Operam il locale con delle tramezzature aggiunte. Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde alla citata Cila ed alla planimetria catastale. Nelle note viene indicata la procedura per regolarizzare il locale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi non corrisponde ai titoli edilizi rilasciati in quanto all'interno del locale sono stati demoliti dei tramezzi. Trattandosi di Opere Interne si possono sanare presentando al Municipio III CILA in sanatoria . Il costo della regolarizzazione si quantifica in € 2.850,00 Così suddivisi € 300,00 reversale Cila; 1.000,00 sanzioni Cila; € 50,00 diritti aggiornamento catastale € 1.500,00 onorari Tecnico. L'APE, allegata, redatta in data 22/10/2014 è attualmente in corso di validità. Non sono stati forniti certificati di conformità degli altri impianti che come descritto in sede di sopralluogo erano funzionanti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 580,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.230,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.390,00

Per la gestione Condominiale 2023 il preventivo per il no gozio ammonta ad € 580,00 mentre il consuntivo gestione condominiale 2022 per il negozio risulta un importo di circa € 650,00. Come da estratto conto del 22/07/2024 risulta una morosità pari ad € 1.889,98 "anni precedenti"

In data 21/05/2024 l'Assemblea del Condominio approvava lavori straordinari dove la relativa ripartizione

individuava l'importo a preventivo per il negozio in € 2.390,28.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Camerata Picena 375 - 377

Via Camerata Picena è in una Frazione di Roma Capitale: COLLE SALARIO, situata in zona Z. n 1 Castel Giubileo, nel territorio del Municipio Roma III. Sorge nella zona nord di Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a nord. Si divide in Colle Salario Basso e Colle Salario Alto. Colle Salario Basso è l'insieme delle strade che circondano l'asse viario di via Monte Urano, via Rapagnano e via Camerata Picena. La zona è caratterizzata da immobili economici ed edilizia popolare. Il Piano di Zona n. 1 Castel Giubileo è un intervento di edilizia Convenzionata di cui alla legge 18/04/1962 n. 167 Via Camerata Picena è una via a senso unico per accedere al GRA di Roma con negozi al piano terra e fabbricati prevalentemente di Edilizia Popolare. La via è carente di parcheggi. I locali commerciali sono al di sotto degli edifici. E sono prevalentemente negozi ad uso dei residenti (quartiere ad alta densità abitativa). Il negozio ha due grandi vetrine entrambi con ingresso su ampio distacco pedonale dalla pubblica via il locale è composto da sostanzialmente un grande vano con wc ed anti wc. TRATTASI DI DIRITTO DI SUPERFICIE

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1653, Sub. 174, Zc. 6, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 95.500,00

ESECUZIONE Reg. Gen. 12/2023

LOTTO UNICO

STIMA DEL LOCALE COMMERCIALE

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:

Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato dei locali commerciali nuovi, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI secondo semestre 2023 (min €/mq. 950,00 max €/mq 1.400,00) Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili di cui due nella stessa via.

L'immobile viene valutato occupato in quanto vi è un contratto di locazione opponibile all'esecuzione.

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione Si parte e pertanto la quotazione scelta come base confrontando i valori di cui sopra di un mq. dell'immobile in stato normale che risulta essere di € 1.300,00 al mq.

Essendo l'immobile in "diritto di superficie" si effettuerà la stima di questo diritto posto in vendita detraendo dal valore degli immobili ricavato come sopra, il costo delle trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stato calcolato usando il simulatore del Comune di Roma con i valori delle aree di cui della Proposta di Delibera del Comune di Roma n. AC 155/2022 approvata il 08/06/2023 (allegato calcolo)

//////////

STIMA DEL LOCALE COMMERCIALE

Superficie commerciale: mq. 86,90 circa

I parametri ed i coefficienti adottati per eseguire la stima, sono i seguenti:

Coefficiente di riduzione per età, qualità e stato (è stato scelto per il buono stato conservazione) 1,00

Coefficiente localizzazione commerciale (su via principale in quartiere popoloso) 1,10;

Coefficiente medio di esposizione (due vetrine con due relativi ingressi) 1,05

Negozio

€/mq. 1.300,00 x mq. 86,80 x 1,00 x 1,10 x 1,05 = € 130.330,20

A detrarre:

Oneri per la Cila in sanatoria € 2.850,00;

Oneri condominiali due annualità € 1.230,00

€ 130.330,20 - 2.850,00 - 1.230,00 = € 126.250,20

A detrarre:

Oneri concessori trasformazione diritto € 26.741,96;

Tassa di registro 3% = € 547,00 c.a.

Spese per atto notarile € 2.500,00;

Spese tecnico per pratica trasformazione diritto € 1.000,00

Valore del negozio

€ 126.250,20 - € 26.741,96 - € 2.500,00 - € 1.500,00 = € 95.508,24

Non si è effettuato un ulteriore deprezzamento relativo all'immobile occupato in quanto il reddito lordo da locazione pari ad € 7.800,00 annue corrisponde ad un ricavo lordo superiore all'8% del valore stimato ed è

un buon investimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Camerata Picena 375 - 377	86,80 mq	1.100,00 €/mq	€ 95.480,00	100,00%	€ 95.500,00
				Valore di stima:	€ 95.500,00

Valore di stima: € 95.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e diritto superficie	5,00	%

Valore finale di stima: € 90.725,00

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:

Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato dei locali commerciali nuovi, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI secondo semestre 2023 (min €/mq. 950,00 max €/mq 1.400,00) Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili di cui due nella stessa via).

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 18/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vitale Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto acquisto 1987
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto acquisto 2004
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto acquisto 2009
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto acquisto 2016
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Progetto edilizio
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Cila (Aggiornamento al 26/03/2015)
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità
- ✓ N° 11 Altri allegati - Convenzione edilizia (Aggiornamento al 20/12/1983)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto obbligo (Aggiornamento al 07/02/1983)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Atto obbligo (Aggiornamento al 11/06/1985)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Atto obbligo (Aggiornamento al 05/11/1985)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Atto obbligo (Aggiornamento al 27/11/1985)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessione Edilizia
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Contratto Locazione (Aggiornamento al 17/11/2021)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Registrazione rinegoziazione locazione (Aggiornamento al 29/05/2022)

- ✓ N° 19 Altri allegati - Regolamento Condominio
- ✓ N° 20 Altri allegati - Verbali Assemblea
- ✓ N° 21 Altri allegati - Calcolo affrancazione dir superficie
- ✓ N° 22 Google maps - Localizzazione
- ✓ N° 23 Altri allegati - Vaolori OMI
- ✓ N° 24 Foto - Scheda descrittiva con foto
- ✓ N° 25 Altri allegati - Perizia con Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Camerata Picena 375 - 377

Via Camerata Picena è in una Frazione di Roma Capitale: COLLE SALARIO, situata in zona Z. n 1 Castel Giubileo, nel territorio del Municipio Roma III. Sorge nella zona nord di Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a nord. Si divide in Colle Salario Basso e Colle Salario Alto. Colle Salario Basso è l'insieme delle strade che circondano l'asse viario di via Monte Urano, via Rapagnano e via Camerata Picena. La zona è caratterizzata da immobili economici ed edilizia popolare. Il Piano di Zona n. 1 Castel Giubileo è un intervento di edilizia Convenzionata di cui alla legge 18/04/1962 n. 167 Via Camerata Picena è una via a senso unico per accedere al GRA di Roma con negozi al piano terra e fabbricati prevalentemente di Edilizia Popolare. La via è carente di parcheggi. I locali commerciali sono al di sotto degli edifici. E sono prevalentemente negozi ad uso dei residenti (quartiere ad alta densità abitativa). Il negozio ha due grandi vetrine entrambi con ingresso su ampio distacco pedonale dalla pubblica via il locale è composto da sostanzialmente un grande vano con wc ed anti wc.

TRATTASI DI DIRITTO DI SUPERFICIE
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1653, Sub. 174, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato realizzato nel Piano di Zona n. 1 CASTEL GIUBILEO nel PRG: CITA CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libere - T3.

Prezzo base d'asta: € 90.725,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.725,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Camerata Picena 375 - 377		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1653, Sub. 174, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	86,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e normale all'uso.		
Descrizione:	Via Camerata Picena è in una Frazione di Roma Capitale: COLLE SALARIO, situata in zona Z. n 1 Castel Giubileo, nel territorio del Municipio Roma III. Sorge nella zona nord di Roma, nell'angolo delimitato dalla via Salaria a ovest e dal Grande Raccordo Anulare a nord. Si divide in Colle Salario Basso e Colle Salario Alto. Colle Salario Basso è l'insieme delle strade che circondano l'asse viario di via Monte Urano, via Rapagnano e via Camerata Picena. La zona è caratterizzata da immobili economici ed edilizia popolare. Il Piano di Zona n. 1 Castel Giubileo è un intervento di edilizia Convenzionata di cui alla legge 18/04/1962 n. 167 Via Camerata Picena è una via a senso unico per accedere al GRA di Roma con negozi al piano terra e fabbricati prevalentemente di Edilizia Popolare. La via è carente di parcheggi. I locali commerciali sono al di sotto degli edifici. E sono prevalentemente negozi ad uso dei residenti (quartiere ad alta densità abitativa). Il negozio ha due grandi vetrine entrambi con ingresso su ampio distacco pedonale dalla pubblica via il locale è composto da sostanzialmente un grande vano con wc ed anti wc. TRATTASI DI DIRITTO DI SUPERFICIE		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Roma il 22/07/2009
Reg. gen. 96064 - Reg. part. 28295
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Notaio Dott. Carlo Bellin
Data: 10/07/2009
N° repertorio: 80725
N° raccolta: 22702
- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Roma il 30/10/2015
Reg. gen. 110415 - Reg. part. 18587
Quota: 1/2
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Dott Gianluca Abbate
Data: 23/10/2015
N° repertorio: 581
N° raccolta: 478

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/01/2023
Reg. gen. 3343 - Reg. part. 2382
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 25/01/2023
Reg. gen. 9031 - Reg. part. 6243
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: tale trascrizione è in rettifica della trascrizione n. 2382 del 12/01/2023

