

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fornari Zaira, nell'Esecuzione Immobiliare 416/2014 del R.G.E.  
promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BELLEGRA**

Codice fiscale: 01041710581

VIA ROMA, 37

BELLEGRA (RM)

contro



*Zaira Fornari*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Vicolo del Gelso n. 2, piano Primo.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Olevano Romano (RM) - Viale San Francesco d'Assisi n. 14, piano Terra .....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	14
Patti .....	14
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	18
Riserve e particolarità da segnalare .....	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 416/2014 del R.G.E. ....	22
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 64.800,00</b> .....	22
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 46.980,00</b> .....	22



## INCARICO

---

All'udienza del 04/03/2021, il sottoscritto Arch. Fornari Zaira, con studio in Via Eliano, 97 - 00036 - Palestrina (RM), email studiozc@inwind.it, PEC camy@pec.it, Tel. 393 8815475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Vicolo del Gelso n. 2, piano Primo
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Olevano Romano (RM) - Viale San Francesco d'Assisi n. 14, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VICOLO DEL GELSO N. 2, PIANO PRIMO**

---

Appartamento su unico piano di complessivi mq. 90 lordi di cui mq. 68 utili, costituito da Ingresso/Soggiorno con Angolo Cottura, n. 3 camere da letto, n. 1 bagno, ripostiglio e disimpegno. Immobile ubicato nel Centro Storico del Comune di Olevano Romano.

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° 2 - NEGOZIO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - VIALE SAN FRANCESCO D'ASSISI N. 14, PIANO TERRA**

---

locale Commerciale nel Centro Urbano del Paese di complessivi mq. 58 lordi di cui mq. 45 utili.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Vicolo del Gelso n. 2, piano Primo

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

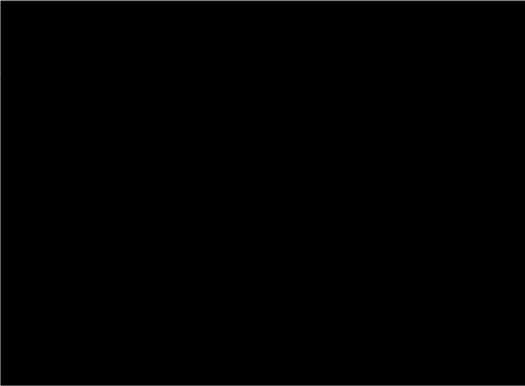
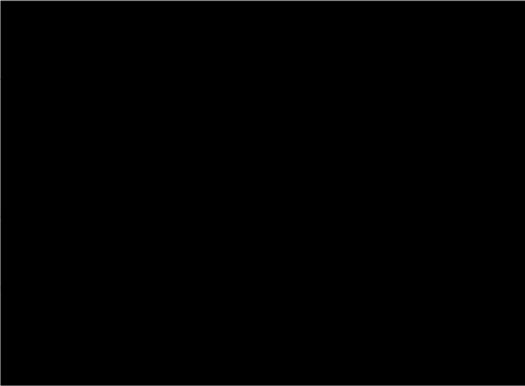
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

---

## TITOLARITÀ

---

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

- 
- 

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

- 
- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

---

## CONFINI

---

Unita' facente parte dell'agglomerato urbano del Centro Storico ubicata in Vicolo del Gelso n. 2, con accesso rialzato da scale. Confina su due lati con detto Vicolo (lato Nord e lato Est), con la part. 472 sul versante Sud,



mentre la parete del lato Ovest è in adiacenza con altra unita' immobiliare della part. n. 473.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,72 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Unità immobiliare facente parte dell'agglomerato urbano del Centro Storico.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1982 al 10/06/1998		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fig. 18, Part. 473, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale , mq Rendita € 148,74 Piano 1
Dal 10/06/1998 al 24/08/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fig. 18, Part. 473, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale , mq Rendita € 148,74 Piano 1



I soggetti eseguiti corrispondono ai titolari catastali.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	473	2		A4	1	4,5		148,74 €	1	

### *Corrispondenza catastale*

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

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrata la conformità dell'Unità Immobiliare in oggetto con quanto riportato nella rispettiva planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

---

Non risultano particolari questioni in merito.

## STATO CONSERVATIVO

---

Appartamento di residenza degli eseguiti con finiture e grado di manutenzione nella norma.



## PARTI COMUNI

---

Non risultano parti comuni interessate dalla presente Stima.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Immobile del nucleo storico del Paese, realizzato in muratura ordinaria e solai in legno, copertura a tetto, pavimenti in monocottura, rivestimenti di bagno e cucina in maioliche, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con persiane in ferro, tinteggiatura interna con idropittura, bagno completo di sanitari, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia murale, impianto elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Immobile occupato dalla famiglia degli esecutati in quanto loro residenza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1982 al 07/09/1997		Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio BANDINI ALDO di Roma	26/06/1982	150739	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro Roma 2	14/07/1982	31126	1A
Dal 07/09/1997 al 24/10/1997		<b>Successione Testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio VITAGLIANO di Roma	07/09/1997	221070	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/10/1997 al 10/06/1998		<b>Riunione Usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/10/1997		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Voltura Catasto Roma	24/10/1997	D15137	



Dal 10/08/1998		<b>Atto Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio SBARDELLA PATRIZIO di Palestrina	10/06/1998	66373	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non essendo presente in atti precedenti, il Creditore ha provveduto in data 14.04.2023 ad integrare la Certificazione Notarile in cui si attesta l'avvenuta accettazione tacita dell'eredità, trascritta a Roma 2 il 06.04.2020 al n. 10360 di formalità - registro generale n. 14.760 -

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 17/06/1998  
Reg. gen. 18902 - Reg. part. 4225  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BELLEGRA  
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Legale** derivante da Riscossione Tributi  
Iscritto a Roma 2 il 20/07/2004



Reg. gen. 41056 - Reg. part. 10051  
Importo: € 23.224,00

- **Ipoteca Legale** derivante da Riscossione Tributi  
Iscritto a Roma 2 il 12/12/2006  
Reg. gen. 82814 - Reg. part. 20217  
Importo: € 10.816,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 05/03/2014  
Reg. gen. 11274 - Reg. part. 1089  
Importo: € 17.000,00

### **Trascrizioni**

- **Compravendita**  
Trascritto a Roma 2 il 17/06/1998  
Reg. gen. 18901 - Reg. part. 12617  
Quota: 1/1  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Denuncia di Successione**  
Trascritto a Roma 2 il 29/09/1999  
Reg. gen. 33201 - Reg. part. 21967  
Quota: 1/1
- **Verbale Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 24/09/2014  
Reg. gen. 11309 - Reg. part. 26507
- **Accettazione Eredità**  
Trascritto a Roma 2 il 06/04/2020  
Reg. gen. 14716 - Reg. part. 10360

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Immobile del Centro Storico per il quale deve farsi riferimento alle norme urbanistiche del Piano Regolatore Generale vigente in Zona A1 "Conservazione".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Unità immobiliare risalente a prima della guerra, facente parte del nucleo urbano del Centro Storico, per il quale non risultano ulteriori pratiche edilizie.



### **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.

Non si riscontrano pratiche edilizie, ma la distribuzione interna dell'immobile risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia Territorio di Roma.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è parte di un condominio.

### **LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Olevano Romano (RM) - Viale San Francesco d'Assisi n. 14, piano Terra

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

### **TITOLARITÀ**

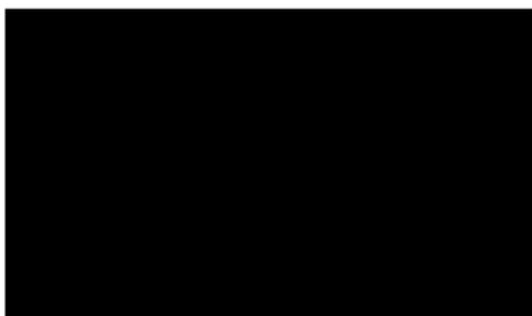
---

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

- 



- 



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

- 



- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Unità immobiliare al piano terra dell'edificio distinto catastalmente dalle part. nn. 658/654 (graffate), confina su due lati con Viale San Francesco d'Assisi, (lato Sud e lato Ovest) mentre le altre due pareti sono adiacenti internamente al piano terra ad unità diverse dello stesso edificio principale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	45,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	2,64 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Unità immobiliare a destinazione commerciale facente parte del nucleo urbano del Centro Storico, locato ad attività di Bar/Gelateria.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

I soggetti eseguiti corrispondono ai titolari catastali.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	654	501		C1	1	45	54 mq	615,87 €		658 sub 503

### ***Corrispondenza catastale***

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

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrata la conformità dell'Unità Immobiliare in oggetto con quanto riportato nella rispettiva planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

---



L'immobile risulta locato al [REDACTED] regolarmente versati sul conto della procedura esecutiva.

## STATO CONSERVATIVO

---

Locale in uso a Bar/Gelateria, con buon grado di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Non risultano parti comuni interessate dalla presente Stima.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Immobile commerciale del nucleo storico del Paese, realizzato al Piano Terra di un edificio in muratura ordinaria, pavimenti in ceramica, rivestimenti in maioliche, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni con grate in ferro, tinteggiatura interna con idropittura, privo di impianto di riscaldamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

### *Canoni di locazione*



Canone mensile: € 300,00

Immobile locato al [REDACTED] con canone mensile di Euro 300,00, regolarmente versati sul conto della procedura (autorizzazione riferita ad ex procedura RGEI 482/2013, riassunta nella presente RGEI 416/2014).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- **Atto Esecutivo Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 24/09/2014  
Reg. gen. 41309 - Reg. part. 26507  
Quota: 1/1  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BELLEGRA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Immobile del Centro Storico per il quale deve farsi riferimento alle norme urbanistiche del Piano Regolatore Generale vigente in Zona A3 "Ristrutturazione".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



L'immobile risulta agibile.

Unità immobiliare commerciale ubicata al piano terra di un vecchio edificio del Centro Storico, ristrutturata nel 2003 a seguito della Concessione Edilizia n. 23 del 31.05.2003, successivamente dotata di Agibilità di cui al prot. n. 9749/2010

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è parte di un condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

IMMOBILI CON UBICAZIONE E DESTINAZIONI DIVERSE - LA STIMA SARA' PERTANTO SUDDIVISA IN N. 2 LOTTI. LA PRIMA RIGUARDO ALL'APPARTAMENTO IN VICOLO DEL GELSO N. 2 - E LA SECONDA RIGUARDO IL LOCALE COMMERCIALE IN VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI N. 14.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Vicolo del Gelso n. 2, piano Primo  
Appartamento su unico piano di complessivi mq. 90 lordi di cui mq. 68 utili, costituito da Ingresso/Soggiorno con Angolo Cottura, n. 3 camere da letto, n. 1 bagno, ripostiglio e disimpegno. Immobile ubicato nel Centro Storico del Comune di Olevano Romano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 473, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 72.000,00  
L'agglomerato urbano di cui è parte l'unità oggetto di procedura è ubicato nella parte alta nel Centro Storico del Comune di Olevano e risulta realizzato ante-guerra in un'area individuata dal vigente PRG come Zona "A1- Conservazione". raggiungibile soltanto a piedi tramite vicoli e scalinate.



Per l'unità in esame, quindi, data l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione, per una corretta determinazione del "più probabile valore di mercato" si è fatto riferimento alla comparazione tra le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e le contrattazioni del mercato locale riguardanti immobili simili.

Dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - periodo 2° semestre 2022 - le contrattazioni del Comune di Olevano Romano hanno registrato i seguenti valori in Euro:

- Abitazioni di tipo economico minimo 700 max 1000

Mentre, nello specifico della Zona, il mercato locale registra i seguenti valori, sempre in Euro

- Abitazioni di tipo economicino minimo 600 max 850

Ai fini della presente stima, quindi, in considerazione dell'epoca di costruzione, della destinazione, dell'uso e caratteristiche del bene, della tipologia, della posizione, dello stato di manutenzione, per la determinazione del "più probabile valore di mercato", fatte le dovute comparazioni, si ritiene congrua l'applicazione del prezzo di

Euro/mq. 800,00, per cui avremo un Valore di Euro 72.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Olevano Romano (RM) - Vicolo del Gelso n. 2, piano Primo	90,00 mq	800,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
				Valore di stima:	€ 72.000,00

Valore di stima: € 72.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 64.800,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Olevano Romano (RM) - Viale San Francesco d'Assisi n. 14, piano Terra locale Commerciale nel Centro Urbano del Paese di complessivi mq. 58 lordi di cui mq. 45 utili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 654, Sub. 501, Categoria C1, Graffato 658 sub 503 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 52.200,00  
 L'Edificio di cui è parte l'unità oggetto di procedura è ubicato nella parte alta nel Centro Urbano del Comune di Olevano e risulta realizzato ante-guerra in un'area individuata dal vigente PRG come Zona



"A3- Ristrutturazione Urbanistica", mentre il locale oggetto di Perizia è stato ristrutturato nel 2003 con destinazione Commerciale.

Per l'unità in esame, quindi, data l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione, per una corretta determinazione del "più probabile valore di mercato" si è fatto riferimento alla comparazione tra le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e le contrattazioni del mercato locale riguardanti immobili simili.

Dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - periodo 2° semestre 2022 - le contrattazioni del Comune di Olevano Romano hanno registrato i seguenti valori in Euro:

- Commerciale minimo 850 max 1200

Valori riscontrabili al minimo anche nello specifico del mercato locale.

Ai fini della presente stima, quindi, in considerazione dell'epoca di costruzione, della destinazione, dell'uso e caratteristiche del bene, della tipologia, della posizione, dello stato di manutenzione, per la determinazione del "più probabile valore di mercato", fatte le dovute comparazioni, si ritiene congrua l'applicazione del prezzo di

Euro/mq. 900,00, per cui avremo un Valore di Euro 52.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Olevano Romano (RM) - Viale San Francesco d'Assisi n. 14, piano Terra	58,00 mq	900,00 €/mq	€ 52.200,00	100,00%	€ 52.200,00
				Valore di stima:	€ 52.200,00

Valore di stima: € 52.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 46.980,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NEL PIGNORAMENTO ORIGINALE RISULTA INDICATA ANCHE L'UNITA' IMMOBILIARE CENSITA AL FOGLIO N. 18 PART. 443 SUB. 10 - UBICATA IN VIA TRE NOVEMBRE N. 45 -

PER L'UNITA' DESCRITTA LA PARTE CREDITRICE IN CORSO DI PROCEDURA HA RINUNCIATO ALL'ESECUZIONE.

PERTANTO LA PRESENTE VALUTAZIONE E' RELATIVA SOLTANTO AL LOTTO N. 1 (APPARTAMENTO F. 18



PART. 472 SUB. 2) E AL LOTTO N. 2 (NEGOZIO F. 18 PART. 654 SUB. 501 GRAFFATO CON PART. 658 SUB. 503.

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.

Palestrina, li 24/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fornari Zaira


## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Vicolo del Gelso n. 2, piano Primo  
Appartamento su unico piano di complessivi mq. 90 lordi di cui mq. 68 utili, costituito da Ingresso/Soggiorno con Angolo Cottura, n. 3 camere da letto, n. 1 bagno, ripostiglio e disimpegno. Immobile ubicato nel Centro Storico del Comune di Olevano Romano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 473, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Immobile del Centro Storico per il quale deve farsi riferimento alle norme urbanistiche del Piano Regolatore Generale vigente in Zona A1 "Conservazione".

**Prezzo base d'asta: € 64.800,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Olevano Romano (RM) - Viale San Francesco d'Assisi n. 14, piano Terra  
locale Commerciale nel Centro Urbano del Paese di complessivi mq. 58 lordi di cui mq. 45 utili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 654, Sub. 501, Categoria C1, Graffato 658 sub 503 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Immobile del Centro Storico per il quale deve farsi riferimento alle norme urbanistiche del Piano Regolatore Generale vigente in Zona A3 "Ristrutturazione".

**Prezzo base d'asta: € 46.980,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 416/2014 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.800,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Olevano Romano (RM) - Vicolo del Gelso n. 2, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 473, Sub. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	90,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Appartamento di residenza degli esecutati con finiture e grado di manutenzione nella norma.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento su unico piano di complessivi mq. 90 lordi di cui mq. 68 utili, costituito da Ingresso/Soggiorno con Angolo Cottura, n. 3 camere da letto, n. 1 bagno, ripostiglio e disimpegno. Immobile ubicato nel Centro Storico del Comune di Olevano Romano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Immobile occupato dalla famiglia degli esecutati in quanto loro residenza.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.980,00**

<b>Bene N° 2 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Olevano Romano (RM) - Viale San Francesco d'Assisi n. 14, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 654, Sub. 501, Categoria C1, Graffato 658 sub 503	<b>Superficie</b>	58,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Locale in uso a Bar/Gelateria, con buon grado di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	locale Commerciale nel Centro Urbano del Paese di complessivi mq. 58 lordi di cui mq. 45 utili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

