

STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI"

Dott. Ing. GIANFRANCO SINISCALCHI

Via Enrico FERRI n.6 00034 Colleferro Rm

Tel. Fax 06-97303701 Cell. 347 2117367

E Mail: gsiniscalchi@libero.it

Pec.: gianfrancosiniscalchi@certoposta.it

Velletri 03 Maggio 2024

Tribunale di Velletri

GIUDICE ESECUZIONE : DOTT. ENRICO COLOGNESI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 271/2023.

Promossa da: **** *Omissis* ****

Contro:

**** *Omissis* ****

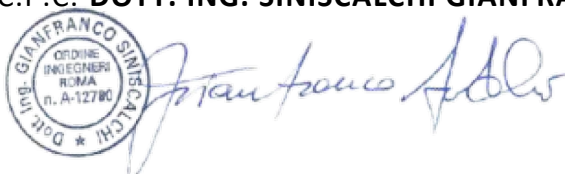
**** *Omissis* ****

BENI ESECUTATI :

LOTTO 1 PER 1/1 – Villa, interno 2, piano S1, Terra e Primo. (Non posto in vendita)

LOTTO 2 PER 1/2 – Negozio ubicato a Grottaferrata (RM) - Corso Del Popolo n.29, piano Terra.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. **DOTT. ING. SINISCALCHI GIANFRANCO**



The image shows a circular professional stamp of the engineering office 'Studio D'Ingegneria Siniscalchi' in Rome, with registration number A-12700. Next to the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads 'Gianfranco Siniscalchi'.

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Bene N° 1 – Non posto in vendita.....</u>	<u>..</u>
<u>Bene N° 2 - Negozio ubicato a Grottaferrata (RM) - Corso Del Popolo n.29, piano Terra.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>5</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>5</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>5</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>5</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>5</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>6</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>7</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>7</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 271/2023 del R.G.E.....</u>	<u>8</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>8</u>

INCARICO

Il 17.10.2023, il sottoscritto Ing. Siniscalchi Gianfranco, con studio in Via Enrico Ferri, 6 - 00034 - Colleferro (RM), email: gsiniscalchi@libero.it PEC : gianfrancosiniscalchi@certoposta.it Tel. 06 97 303 701, Fax 06 97 02 273, veniva nominato dal Giudice Dott. Enrico Colognesi Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24.10.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata ainterno 2, piano S1, Terra Primo **(Non posto in vendita)**
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Grottaferrata (RM) - Corso Del Popolo n.29, piano Terra (Coord. Geografiche: 41,78822 - 12,66872)

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - CORSO DEL POPOLO N.29, PIANO TERRA

L'edificio in cui si colloca il negozio oggetto di esecuzione immobiliare è nel centro storico del Comune di Grottaferrata su Corso Del Popolo al civico n.29 dove si sviluppa l'attività commerciale di ristorazione denominata "Osteria xxx". (Cfr. Allegato n.1B Rilievo Fotografico)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Grottaferrata (RM) - Corso Del Popolo n.29, 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 proprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà ½ eseguita)
- **** Omissis **** (Proprietà ½ non eseguita)

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

- **** Omissis **** (Proprietà ½ eseguita)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che la proprietà messa in vendita è la sola quota (1/2) appartenente alla #Sig.ra# (eseguita) mentre la restante metà dell'immobile di proprietà di #Sig.ra.....# non è oggetto di esecuzione immobiliare. (Cfr. Allegato n.4B Visura Storica per immobile)

CONFINI

Il locale negozio confina con Corso del Popolo, proprietà #.....#, con la proprietà #.....# e con la proprietà ##. (Cfr. Allegato n.2B Atto di divisione eredi #.....#)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	69,50 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,80 m	Terra
Magazzino	18,00 mq	27,00 mq	0,65	17,55 mq	2,80 m	Terra
Grotta annessa	15,00 mq	15,00 mq	0,45	6,75 mq	2,20 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				114,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'attività di ristorazione che si sviluppa nell'immobile in esame utilizza con razionalità ed efficienza i ridotti spazi a disposizione evidenziati dalla pianta catastale (Cfr. Allegato n.3B Pianta catastale). La sala da pranzo permette la somministrazione contemporanea a oltre 50 commensali secondo la attuale disposizione dei tavoli e le relative sedute (Cfr. Allegato n.1B Rilievo fotografico)

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	311	502		C1	4	85 mq	115 mq	3542,64 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste la corrispondenza catastale come riscontrato dai sopralluoghi eseguiti sull'immobile in data 28.11.2023 e il 06.03.2024 (Cfr. Allegato n.3B Pianta Catastale); (Cfr. Allegato n.4B Visura Storica Catastale) e (Cfr. Allegato n.3A Verbale di accesso)

STATO CONSERVATIVO

Il negozio "Osteria xxx" si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione in ogni singola parte della unità commerciale. Curato l'allestimento e correttamente funzionale per la attività di ristorazione. (Cfr. Allegato n.1B Rilievo Fotografico)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio realizzato in muratura portante con fondazioni a sacco venne costruito in epoca remota che può risalire al secolo XIX. Il locale desinato alla ristorazione posto al piano terreno presenta la pavimentazione in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate a tempera con toni chiari, infissi in struttura metallica per la porta vetrina in ingresso e la finestra. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile con quadro elettrico con comandi per il sezionamento e controllo della linea di alimentazione di F.M. e di illuminazione artificiale rispondente alle norma C.E.I. come previste per legge. (Cfr. Allegato n.1B Rilievo Fotografico)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra #.....# intestataria della licenza di ristorazione per la gestione della Osteria , nipote della comproprietaria non eseguita #Sig.ra#. (Cfr. Allegato n.3A Verbale di accesso del 28.11.2023)

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indicazioni del Piano regolatore Generale del Comune di Grottaferrata l'immobile ricade nella Zona A2/a Zona residenziale di completamento e ristrutturazione con negozi (Cfr. Allegato n.5B Stralcio P.R.G. e Catastale)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio costruito sul finire del XIX secolo in pieno centro storico del Comune di Grottaferrata non risulta in archivio comunale la pratica edilizia corrispondente all'epoca della edificazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata ainterno 2, piano S1, Terra Primo **(Non posto in vendita)**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Grottaferrata (RM) - Corso Del Popolo n.29, piano Terra

L'edificio in cui si colloca il negozio oggetto di esecuzione immobiliare è nel centro storico del Comune di Grottaferrata su Corso Del Popolo al civico n.29 dove si sviluppa l'attività commerciale di ristorazione denominata "Osteria xxx". (Cfr. Allegato n.1B Rilievo Fotografico)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 311, Sub. 502, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 200.025,00

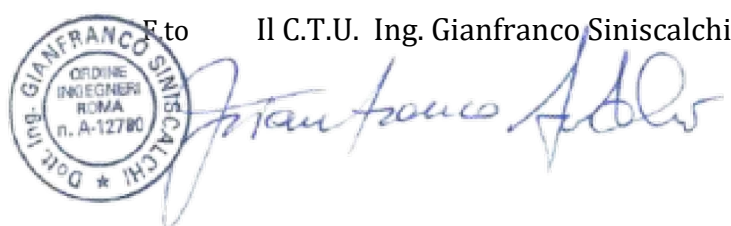
Il negozio utilizzato ad attività di ristorazione denominato "Osteria xxx" ricade nel centro storico di Grottaferrata. Dalle caratteristiche architettoniche e fisiche dei materiali di costruzione, dallo stato di perfetta manutenzione ed efficienza degli impianti tecnologici e da una opportuna analisi conoscitiva eseguita sul posto del mercato immobiliare oltre al confronto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (Cfr. Allegato n.6B Quotazioni 2° Sem. 2023 O.M.I.) si ritiene che il valore a metro quadrato della superficie convenzionale così come determinato nel paragrafo precedente sia di Euro 3.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Grottaferrata (RM) - Corso Del Popolo n.29, piano Terra	114,30 mq	3.500,00 €/mq	€ 400.050,00	50,00%	€ 200.025,00
				Valore di stima:	€ 200.025,00

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.

Colleferro, li 15/09/2024

F.to Il C.T.U. Ing. Gianfranco Siniscalchi


ALLEGATI LOTTO N.2 NEGOZIO:

- **Allegato n.1B** Rilievo Fotografico;
- **Allegato n.2B** Atto di divisione eredi x;
- **Allegato n.3B** Pianta Catastale;
- **Allegato n.4B** Visura Storica Catastale;
- **Allegato n.5B** Stralcio P.R.G. e Catastale;
- **Allegato n.6B** Quotazioni 2° Sem. 2023 O.M.I.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Grottaferrata (RM) - Corso Del Popolo n.29, piano Terra
L'edificio in cui si colloca il negozio oggetto di esecuzione immobiliare è nel centro storico del Comune di Grottaferrata su Corso Del Popolo al civico n.29 dove si sviluppa l'attività commerciale di ristorazione denominata "Osteria xxx".
(Cfr. Allegato n.1B Rilievo Fotografico)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 311, Sub. 502, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dalle indicazioni del Piano regolatore Generale del Comune di Grottaferrata l'immobile ricade nella Zona A2/a Zona residenziale di completamento e ristrutturazione con negozi
(Cfr. Allegato n.5B Stralcio P.R.G. e Catastale)

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 271/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Negozio	
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Corso Del Popolo n.29, piano Terra
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/2
Tipologia immobile:	Negozio Superficie 114,30 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 311, Sub. 502, Categoria C1
Stato conservativo:	Il negozio "Osteria xx" si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione in ogni singola parte della unità commerciale. Curato l'allestimento e correttamente funzionale per la attività di ristorazione. (Cfr. Allegato n.1B Rilievo Fotografico)
Descrizione:	L'edificio in cui si colloca il negozio oggetto di esecuzione immobiliare è nel centro storico del Comune di Grottaferrata su Corso Del Popolo al civico n.29 dove si sviluppa l'attività commerciale di ristorazione denominata "Osteria xx". (Cfr. Allegato n.1B Rilievo Fotografico)
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra #.....# intestataria della licenza di ristorazione per la gestione della Osteria x, nipote della comproprietaria non eseguita # Sig.ra.....#. (Cfr. Allegato n.3A Verbale di accesso del 28.11.2023)