
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 1006/2021 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXX

\contro

XXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto Unico

Elenco allegati

INCARICO

In data 19/10/2022, il sottoscritto Arch. Lazzaro Vincenzo, con studio in Via Eufrate, 3 - 00144 - Roma (RM), email architetto.lazzaro@gmail.com, PEC v.lazzaro@pec.archrm.it, Tel. 06 55 95 204, Fax 06 52 457 817, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2022 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 Roma (RM) - Largo Lucio Apuleio 11, interno 2, piano 1-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della perizia è situato in largo Lucio Apuleio, nel quartiere Balduina, poco distante da piazza Giovenale e da viale delle Medaglie d'Oro, ricadente nel Municipio XIV nel quadrante ovest della capitale. La zona, completamente urbanizzata, è caratterizzata da fabbricati residenziali a 5-6 piani fuori terra, realizzati intorno agli anni '50-'60 con i piani terra destinati ad attività commerciali e di servizio e i piani superiori destinati ad abitazione. La zona è ottimamente servita mediante trasporti pubblici di superficie e dalla vicina stazione delle Ferrovie Regionali Laziali "Appiano - Proba Petronia". Lo stabile che ospita l'immobile è un fabbricato realizzato intorno alla metà degli anni '50 a 6 piani fuori terra e uno seminterrato, con i piani terra destinati ad attività commerciali e i piani superiori destinati ad abitazione, con accesso dal civico 11 di Largo Lucio Apuleio. La tipologia è quella tipica delle palazzine del periodo con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, rivestimento esterno in lastre di travertino al piano terra e in intonaco liscio ai piani superiori. Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano rialzato (primo catastale), distinto con l'interno 2 così composto: ingresso, disimpegno tre camere, una cucina un bagno. La pavimentazione è parte in graniglia di marmo, e parte in monocottura; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni in alluminio a doppio vetro; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Lo stato di manutenzione è normale, con rifiniture di normale livello. Completa la consistenza una cantina posta al piano interrato.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Lucio Apuleio 11, interno 2, piano 1-S1 con annessa cantina

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:

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con appartamenti interno 3 e interno 4, vano scala, distacco, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,69 mq	83,55 mq	1,00	83,55 mq	2,80 m	1
Cantina	7,37 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				85,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	435	6	4	A2	3	5	89 mq	1213,67 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da un terzo in forza di contratto di comodato gratuito non registrato e pertanto non opponibile alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 21/12/2007
Reg. gen. 223124 - Reg. part. 54429
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 220.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Roma 1 il 12/09/2008
Reg. gen. 119618 - Reg. part. 22321
Quota: 1/1
Importo: € 63.822,00
A favore di XXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXX
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Roma 1 il 04/03/2016
Reg. gen. 24152 - Reg. part. 3750
Quota: 1/1
Importo: € 67.274,18
A favore di XXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXX

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 15/01/2018
Reg. gen. 4727 - Reg. part. 3452
Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXX

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 06/12/2021
Reg. gen. 156851 - Reg. part. 109122
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXX

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione 2300 del 25 novembre 1952 ed è stato rilasciato dal Comune di Roma il Certificato di Abitabilità n. 67 del 17 gennaio 1961.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto autorizzato con i titoli sopra riportati e con il progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come da prospetto allegato, il debitore esecutato ha un debito nei confronti del condominio pari a complessivi € 14.778,18 alla data del 10 maggio 2023.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Lucio Apuleio 11, interno 2, piano 1-S1

L'immobile oggetto della perizia è situato in largo Lucio Apuleio, nel quartiere Balduina, poco distante da piazza Giovenale e da viale delle Medaglie d'Oro, ricadente nel Municipio XIV nel quadrante ovest della capitale. La zona, completamente urbanizzata, è caratterizzata da fabbricati residenziali a 5-6 piani fuori terra, realizzati intorno agli anni '50-'60 con i piani terra destinati ad attività commerciali e di servizio e i piani superiori destinati ad abitazione. La zona è ottimamente servita mediante trasporti pubblici di superficie e dalla vicina stazione delle Ferrovie Regionali Laziali "Appiano - Proba Petronia". Lo stabile che ospita l'immobile è un fabbricato realizzato intorno alla metà degli anni '50 a 6 piani fuori terra e uno seminterrato, con i piani terra destinati ad attività commerciali e i piani superiori destinati ad abitazione, con accesso dal civico 11 di Largo Lucio Apuleio. La tipologia è quella tipica delle palazzine del periodo con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, rivestimento esterno in lastre di travertino al piano terra e in intonaco liscio ai piani superiori. Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano rialzato (primo catastale), distinto con l'interno 2 così composto: ingresso, disimpegno tre camere, una cucina un bagno. La pavimentazione è parte in graniglia di marmo, e parte in monocottura; le pareti sono

tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni in alluminio a doppio vetro; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Lo stato di manutenzione è normale, con rifiniture di normale livello. Completa la consistenza una cantina posta al piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 435, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 282.315,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili in questione, il sottoscritto C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di sostanziale stabilità dei valori di mercato ma è prevedibile che, stante il crescente incremento dei tassi di interesse, i valori e i volumi delle compravendite possano subire un decremento nel breve e medio periodo. 2) l'appartamento è ubicato in una zona semi centrale del quadrante ovest della capitale, ben dotata di servizi e di mezzi di trasporto pubblico sia di superficie che su ferrovia; 3) la superficie, il taglio e le rifiniture sono comunque tali da rendere appetibile l'immobile; 4) l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; 5) la mancanza di un balcone e di un posto auto di pertinenza sono caratteristiche negative dell'immobile in esame.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per le zone in esame e per gli immobili ad uso residenziale, i seguenti valori unitari immobiliari: Comune: ROMA; Fascia/zona: Semicentrale/BALDUINA GIOVENALE (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO), Codice di Zona C17, Microzona 34, abitazioni civili in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 2.900,00 a €/mq. 4.100,00. Tenuto conto di tutte le considerazioni sopra riportate, della categoria catastale, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare un valore unitario leggermente inferiore tra i valori unitari sopra riportati, pari a €/mq. 3.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Largo Lucio Apuleio 11, interno 2, piano 1-S1	85,55 mq	3.300,00 €/mq	€ 282.315,00	100,00%	€ 282.315,00
Valore di stima:					€ 282.315,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri condominiali insoluti	15.000,00	€

Valore finale di stima: € 235.000,00

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.

Roma, li 05/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lazzaro Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- 01 visura catastale
- 02 planimetria catastale
- 03 licenza di costruzione
- 04 stralcio progetto
- 05 certificato di abitabilità
- 06 rilievo planimetrico
- 07 rilievo fotografico
- 08 atto di provenienza
- 09 prospetto spese condominiali
- 10 modulo verifica
- 11 perizia privacy