
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Crivelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare **1063/2022** del R.G.E.

promossa da

████████████████████

contro

████████████████████ e ████████████████████

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1063/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.180,50	12

INCARICO

All'udienza del 06/03/2023, il sottoscritto Ing. Crivelli Stefano, con studio in Via Del Tavolato, 39 - 00178 - Roma (RM), email ing.crivelli@gmail.com, PEC ing.crivelli@pec.ording.roma.it, Tel. 348 3313508, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. , accettando l'incarico e prestando giuramento.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene - Locale Commerciale ubicato a Roma (RM) in Via Eleonora D`Arborea n. 15/G (Piano T).

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Eleonora D`Arborea n. 15/G. Il fabbricato si trova in Zona Semicentrale (Bologna/Via Livorno). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da cinque piani fuori terra e copertura.

Il Locale è identificato al Foglio 589, Part. 440, Sub. 505 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da locale, disimpegno e bagno.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene - Locale Commerciale ubicato a Roma (RM) in Via Eleonora D`Arborea n. 15/G (Piano T).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente Certificato Notarile attestante risultanze visure catastali e registri immobiliari (All. 08).

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2) e [REDACTED] (Proprietà 1/2).

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2) e [REDACTED] (Proprietà 1/2).

Vedere Certificato Notarile (All. 08).

CONFINI

Il Locale confina con Via Eleonora D'Arborea, Locale Commerciale n. 15/F, Locale Commerciale n. 15/H, Chiostrina ed altra unità .

CONSISTENZA

Locale Commerciale C/1	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	1,00	33,00 mq	3,50 ml ca	T
Totale superficie convenzionale:			33,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedere le allegate Planimetrie (All. 04) utilizzate per il calcolo della superficie attraverso riscontri metrici eseguiti a campione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2009 al 03/04/2023	[REDACTED] per 1/2 [REDACTED] per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 589, Part. 440, Sub. 505
Dal 04/07/1975 al 21/09/2009	[REDACTED] per 1/2 [REDACTED] per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 589, Part. 440, Sub. 3

Data	Nota	Dati catastali
23/09/2011	VARIAZIONE del 23/09/2011 Pratica n. RM1037087 in atti dal 23/09/2011 VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 104943.1/2011)	Catasto Fabbricati Fg. 589, Part. 440, Sub. 505
26/07/2010	VARIAZIONE CLASSAMENTO del 26/07/2010 Pratica n. RM0912433 in atti dal 26/07/2010 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 99266.1/2010)	Catasto Fabbricati Fg. 589, Part. 440, Sub. 505
21/09/2009	DIVISIONE del 21/09/2009 Pratica n. RM1374109 in atti dal 21/09/2009 DIVISIONE (n. 308080.1/2009)	Catasto Fabbricati Fg. 589, Part. 440, Sub. 505
30/06/1987	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Catasto Fabbricati Fg. 589, Part. 440, Sub. 3

Vedere Allegati: All. 03 (Visure Storiche) ed All. 08 (Relazione Notarile).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
Locale Commerciale	589	440	505	3	C/1	4	30 mq	33 mq	1.250,34 €	T

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza di massima tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale (all'infuori della conformazione dell'infisso esterno del magazzino). Si segnala inoltre la difformità dei prospetti attuali (fronte su Via Eleonora d'Arborea) rispetto a quelli assentiti dalla Licenza.

Vedere All. 04 (Documentazione Immobiliare).

STATO CONSERVATIVO

Il Locale Commerciale si trova in normale stato conservativo (appare non utilizzato da tempo).

Vedere All. 04 (Documenti Immobiliare) ed All. 05 (Elaborati Fotografici).

PARTI COMUNI

Le Parti Comuni (per quanto desunto dal Regolamento Condominiale cui si rimanda) sono costituite da ingresso, portico, chiostrine, locale lavatoio e serbatoi idrici, androne e scale.

Vedere All. 04a (Documenti Immobiliare).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si trova in Zona Semicentrale (Bologna/Via Livorno). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da cinque piani fuori terra e copertura.

Il Locale è identificato al Foglio 589, Part. 440, Sub. 505 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da locale, disimpegno e bagno.

Le pavimentazioni sono in materiale ceramico; le pareti sono rivestite in tinta (con rivestimenti in materiale ceramico nel servizio) con porzioni controsoffittate. L'accesso al Locale avviene attraverso due gradini Il Locale è dotato di saracinesca, impianto elettrico ed impianto idrico: di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione. L'esecutato ha informato che attualmente le utenze sono distaccate.

Vedere All. 04 (Documenti Immobiliare) ed All. 05 (Elaborati Fotografici).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, in base alla Relazione Notarile, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Periodo	Proprietà
Dal 21/09/2009	██████████ per 1/2 ██████████ per 1/2
Dal 04/07/1975 al 21/09/2009	██████████ per 1/2 ██████████ per 1/2

Vedere Allegati: All. 08 - Relazione Notarile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riporta la risultanza delle Ispezioni.

1. ISCRIZIONE del 10/05/2010 - Registro Particolare 13186 Registro Generale 57003
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 113269/97 del 26/04/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
2. ISCRIZIONE del 14/02/2011 - Registro Particolare 3026 Registro Generale 14457
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 2436/2011 del 02/02/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 25/10/2016 - Registro Particolare 20706 Registro Generale 118228
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1974/4716 del 20/10/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
4. ISCRIZIONE del 16/02/2018 - Registro Particolare 2824 Registro Generale 18179
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2958/4718 del 15/02/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
5. TRASCRIZIONE del 11/10/2022 - Registro Particolare 92536 Registro Generale 131446
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 30549 del 22/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. ISCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare 3553 Registro Generale 25517
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 36310 del 23/10/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Vedere Allegati:

All. 01 - Ispezioni e All. 08 - Relazione Notarile.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente di Roma Capitale l'immobile ricade in Zona A_T5 / [ZTO A] > Tessuti > (Città Storica) T5. In base al Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio ricade in Zona:

- SP_05 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TU / Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano;
- URB / Aree urbanizzate.

Vedere Allegati: All. 04 - Documenti Immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto desunto dall'Atto di Compravendita (All. 02) il Fabbricato di cui è porzione il bene è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967. La relativa Licenza di Costruzione è stata rilasciata dal Governatorato di Roma in data 01/12/1939 (Deliberazione 3066/1937). Il Fabbricato è stato dichiarato "abitabile" con Certificato n. 58/1039 rilasciato dal Governatorato di Roma (Domanda 11504/1939). Nell'Atto di Compravendita è dichiarato che, dalla data di costruzione, l'immobile "non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione".

Successivamente alla Compravendita del 11/01/2008 l'immobile in oggetto (originariamente comprendente i civici "F" e "G" - Sub 3) è stato frazionato generando il Sub 505 (Sub "G") ed il Sub 504 (Civico "F", successivamente venduto dall'attuale esecutato con Atto del 01/12/2009).

Il suddetto Frazionamento, per quanto indicato nell'Atto di Compravendita (All. 02a), è stato oggetto di DIA presso il Dipartimento IX del Comune di Roma (Prot. QI/2009/39903). La struttura di competenza territoriale (Municipio Roma II), a seguito di Accesso agli Atti dello scrivente, ha risposto che "la ricerca effettuata nei propri archivi non ha prodotto riscontro". Gli odierni esecutati hanno fornito la Documentazione della suddetta DIA ma non si rinviene il "Fine Lavori". Lo scrivente ha inoltre inviato Domanda di Accesso agli Atti al Dipartimento Urbanistica di Roma Capitale: lo stesso è stato eseguito in data 24/07/2023 (successivamente all'invio della Bozza alle Parti) riscontrando la presenza della DIA Prot. QI/2009/39903 e successiva DIA Prot. QI/2009/47315 in Accertamento di Conformità, ma non del "Fine Lavori".

In base all'Art. 9/bis Comma 1/bis del D.P.R. n. 380/2001 ("Documentazione Amministrativa e stato legittimo degli immobili") aggiunto con Legge n. 120/2020 (Art. 10 Comma d - "Semplificazioni e altre misure in materia edilizia"), "lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal **titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare**, integrati con gli eventuali **titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali**. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".

Quanto esposto è basato sulla Documentazione fornita dalla Pubblica Amministrazione e dalla attuale proprietà; nulla si risponde su eventuale ulteriore Documentazione non prodotta dagli Organi competenti.

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.

Vedere All. 04 - Documentazione Immobile.

Stima oneri per Lavori

Il Locale è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico: di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione.

E' plausibile stimare (in base ai correnti prezzi di mercato) una cifra per la sistemazione degli impianti idrico ed elettrico e per la realizzazione dell'impianto termico pari a circa € 5.000,00 (cifra comprensiva delle sistemazioni e certificazioni degli impianti e del ripristino dell'Infisso esterno del Magazzino).

Avendo considerato l'obsolescenza dell'unità immobiliare nella stima del prezzo al metro quadrato, il futuro acquirente dovrà comunque tener conto delle spese per l'ammodernamento dell'Unità Immobiliare.

Stima oneri per regolarizzazione

Si rilevano le seguenti criticità:

- Stato dei luoghi difforme dalla Planimetria Catastale Attuale (per diversa conformazione infisso);
- Assenza Fine Lavori.

Al fine di regolarizzare la difformità si prevede:

- SCIA in sanatoria (per ripristino infisso);
- Deposito Fine Lavori.

Si ritiene di dover approntare un importo per la suddetta attività tecnica, per la quale si ritiene congruo un costo (ai correnti prezzi di mercato) di circa € 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Amministratore del Condominio ha indicato una situazione debitoria dell'esecutato alla data del 12/06/2022 pari ad € 7.358,82. L'importo della rata media annuale stimata nel 2023 è pari ad € 200,00 circa (pari ad € 49,00 x trimestre circa).

Con Ricorso del 18/04/2023 il Condominio è intervenuto nella Procedura "per la somma complessiva di € 5.597,63, oltre interessi legali dal giorno 18/09/2020 al saldo".

Vedere All. 04b - Documentazione Immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Locale Commerciale ubicato a Roma (RM) in Via Eleonora D'Arborea n. 15/G (Piano T).

Il fabbricato si trova in Zona Semicentrale (Bologna/Via Livorno). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da cinque piani fuori terra e copertura.

Il Locale è identificato al Foglio 589, Part. 440, Sub. 505 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da locale, disimpegno e bagno.

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto di Proprietà:

██████████ (Proprietà 1/2) e ██████████ (Proprietà 1/2)

Identificativo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€/mq)	Quota in vendita	Totale
Appartamento	33,00	2.565,00 €	84.645,00 €	100,00%	84.645,00 €
Valore di stima:					84.645,00 €

Valore di stima: € **84.645,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

66.180,50 €

Valore finale di stima: € 66.180,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti "variabili": ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici, situazione del mercato.

Per il calcolo sono stati applicati i valori medi indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma (II Semestre 2022, attualmente ultimi disponibili), con riferimento alla zona di appartenenza dell'immobile (vedere Allegato 06).

In considerazione dello stato d'uso e manutenzione dell'immobile, della Zona Commerciale in cui è situato (periferica rispetto alle principali limitrofe Piazza Bologna / Viale delle Provincie) e delle condizioni di accessibilità (con dislivello) si ritiene congruo applicare il Valore Medio decurtato del 10% (pari ad €/mq 2.565).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale-BOLOGNA (VA LIVORNO)

Codice di zona: C24

Microzona catastale n. 21

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Scadente	2000	2400	L	14,5	17,5	L
Negozi	Ottimo	3300	4000	L	23,8	28,8	L
Negozi	NORMALE	2400	3300	L	17,5	23,8	L

Si sono applicati i seguenti deprezzamenti:

- Oneri per lavori;
- Oneri di regolarizzazione urbanistica;
- Rischio assunto per mancata garanzia: lo scrivente propone all'Ill.mo Giudice di applicare al prezzo base d'asta una riduzione pari al 10%.

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 15/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Crivelli Stefano

ELENCO ALLEGATI:

1. Ispezioni
2. Atto di Provenienza
3. Visure Storiche
4. Documenti Immobile
5. Elaborati Fotografici
6. Stima Valore
7. Verbali Accesso
8. Relazione Notarile
9. Bozza Perizia
10. Perizia Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Locale Commerciale ubicato a Roma (RM) in Via Eleonora D'Arborea n. 15/G (Piano T).

Il fabbricato si trova in Zona Semicentrale (Bologna/Via Livorno). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da cinque piani fuori terra e copertura.

Il Locale è identificato al Foglio 589, Part. 440, Sub. 505 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da locale, disimpegno e bagno.

Il Locale confina con Via Eleonora D'Arborea, Locale Commerciale n. 15/F, Locale Commerciale n. 15/H, Chiostrina ed altra unità .

Il Locale Commerciale si trova in normale stato conservativo (appare non utilizzato da tempo).

Identificato al Catasto Fabbricati Foglio 589, Part. 440, Sub. 505, Z.C. 3, Cat. C/1, Classe 4, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale 33 mq, Rendita € 1.250,34.

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

██████████ (Proprietà 1/2)e ██████████ (Proprietà 1/2)

In base al P.R.G. vigente di Roma Capitale l'immobile ricade in Zona A_T5 / [ZTO A] > Tessuti > (Città Storica) T5.

In base al Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio ricade in Zona:

- SP_05 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TU / Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano;
- URB / Aree urbanizzate.

Prezzo base d'asta: € 66.180,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1063/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.180,50

Bene - Appartamento				
Ubicazione:	Locale Commerciale ubicato a Roma (RM) in Via Eleonora D'Arborea n. 15/G (Piano T).			
Diritto reale:	██████████ (Proprietà 1/2)e ██████████ (Proprietà 1/2)			
Tipologia immobile:	<table border="1"><tr><td>Locale Commerciale Identificato al Catasto Fabbricati Foglio 589, Part. 440, Sub. 505, Z.C. 3, Cat. C/1, Classe 4, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale 33 mq, Rendita € 1.250,34.</td><td style="text-align: center;">Superficie</td><td style="text-align: center;">33,00 mq</td></tr></table>	Locale Commerciale Identificato al Catasto Fabbricati Foglio 589, Part. 440, Sub. 505, Z.C. 3, Cat. C/1, Classe 4, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale 33 mq, Rendita € 1.250,34.	Superficie	33,00 mq
Locale Commerciale Identificato al Catasto Fabbricati Foglio 589, Part. 440, Sub. 505, Z.C. 3, Cat. C/1, Classe 4, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale 33 mq, Rendita € 1.250,34.	Superficie	33,00 mq		
Stato conservativo:	Il Locale Commerciale si trova in normale stato conservativo (appare non utilizzato da tempo).			
Descrizione:	<p>Locale Commerciale ubicato a Roma (RM) in Via Eleonora D'Arborea n. 15/G (Piano T).</p> <p>Il fabbricato si trova in Zona Semicentrale (Bologna/Via Livorno). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da cinque piani fuori terra e copertura.</p> <p>Il Locale è identificato al Foglio 589, Part. 440, Sub. 505 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da locale, disimpegno e bagno.</p> <p>Il Locale confina con Via Eleonora D'Arborea, Locale Commerciale n. 15/F, Locale Commerciale n. 15/H, Chiostrina ed altra unità .</p>			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI			
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.			