
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 598/2022 del R.G.E.

promossa da

Do Value S.p.a.

Codice fiscale: 02659940239

Unicredit Banca S.p.a.

Codice fiscale: 12931320159

contro

*****Omissis*****

*Codice fiscale: **OMISSIS***

*****Omissis*****

*Codice fiscale: **OMISSIS***

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 598/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico- Prezzo base d'asta: € 129.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 21/07/2023, il sottoscritto Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Buccari, 11 - 00195 - Roma (RM), email rosellafalcone@gmail.com , PEC ros.falcone@pec.archrm.it , Fax 06 39742841, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/07/2023 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 Bartolomeo Perestrello n.8, interno 6, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento sito in contesto condominiale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio e bagno.

L'appartamento è situato nel quartiere di Torpignattara, Municipio V del Comune di Roma, zona a carattere prevalentemente residenziale, con servizi di vicinato e attività commerciali, sita tra la Via Casilina e la Via Prenestina. La zona è servita dalla linea C della Metropolitana.

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.

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:

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****OMISSIS****

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

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

Nell'atto di compravendita I coniugi dichiarano il regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

(All.07_Atto di compravendita Notaio Sammartano Rep. 18716 del 19-12-2006)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con distacco verso altra proprietà, a sud con distacco verso Largo Bartolomeo Perestrello, a est con edificio attiguo, di altra proprietà (Mappale 207), a ovest con vano scala condominiale e unità immobiliare di altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,00 m	P2
Balcone	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	P2
Totale superficie convenzionale:				75,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,50 mq		

(All.05_Rilievo e determinazione superfici)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 19/02/1953	**OMISSIS** , Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 642, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 839,24 Piano P2
Dal 19/02/1953 al 19/12/2006	**Omissis** (CF **OMISSIS**) nata a ***** il ***** Diritto di: Proprietà' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 642, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 839,24 Piano P2
Dal 19/12/2006 al 09/02/2024	**Omissis** (CF **OMISSIS*) nata in *****i ***** Diritto di: Proprietà' per 1/2; **Omissis** (CF **OMISSIS**) nato in ***** il ***** Diritto di: Proprietà' per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 642, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 839,24 Piano P2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (All.03_Visura storica Fg 629 Mapp. 642 Sub.10)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	629	642	10	3	A3	2	5 vani	77 mq	839,24 €	P2	

Corrispondenza catastale

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

(All.02_Estratto di mappa Fg 629 Mapp. 642; All.03_Visura storica Fg 629 Mapp. 642 Sub.10; All.04_Planimetria Fg 629 Mapp. 642 Sub.10)

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare non si presenta in buono stato di conservazione (All.01_Report fotografico sopralluogo 04-01-2024)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è situata al piano secondo di un edificio condominiale di n. 7 piani fuori terra ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio e bagno. Il fabbricato è stato costruito indicativamente agli inizi degli anni '50, presenta struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura piana con lastrico solare. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Le finiture interne non sono in buono stato di conservazione: pavimentazione in grès, rivestimento di cucina e bagno in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate. I serramenti sono in legno con vetro singolo. L'appartamento possiede riscaldamento autonomo con caldaia posta nella cucina ed un unico radiatore attivo nella camera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/09/2015

L'immobile è occupato da famiglia composta dai due coniugi e da due figli minorenni

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1953 al 19/12/2006	**Omissis** (CF **OMISSIS**) nata a **** il **** dal Diritto di: Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliani	19/02/1953	4024	
Dal 19/12/2006 al 09/02/2024	**Omissis** (CF **OMISSIS**) nata in **** il **** , proprietà per 1/2; **Omissis** (CF **OMISSIS**)c) nato in **** il **** proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Sammartano	19/12/2006	18716	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli atti di provenienza sono stati acquisiti e sono allegati alla presente perizia. (All.06_Atto di compravendita Notaio Giuliani Rep. 4024 del 19-02-53; All.07_Atto di compravendita Notaio Sammartano Rep. 18716 del 19-12-2006)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 09/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma il 29/12/2006
Reg. gen. 41945 - Reg. part. 176541
Importo: € 343.350,00
A favore di Unicredit Banca S.p.a.
Contro **Omissis**, **Omissis**
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 22/01/2018
Reg. gen. 5444 - Reg. part. 7477
A favore di Unicredit Banca S.p.a.
Contro **Omissis**, **Omissis**
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 03/06/2022
Reg. gen. 51593 - Reg. part. 73125
A favore di PRISMA SPV S.r.l.
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del PRG del Comune di Roma, l'immobile ricade all'interno del Sistema Insediativo Città consolidata, Tessuto T2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato reperito certificato di agibilità

Non disponendo di riferimenti precisi relativi al numero della licenza o di progetto in forza del quale è stato costruito l'edificio (negli atti di provenienza infatti non sono citati gli estremi di nessun titolo autorizzativo), la ricerca presso gli archivi del Comune di Roma è stata fatta sulla base dei dati toponomastici e catastali.

La ricerca ha dato esito negativo (All.08_Irreperibilità Progetto Largo Perestrello 8) e il progetto relativo all'immobile non è stato reperito in archivio.

In allegato all'atto di compravendita originario, con cui il costruttore trasferiva la proprietà al primo acquirente, si dice genericamente che il progetto è stato costruito nel rispetto delle leggi vigenti ed è allegata una planimetria che corrisponde all'attuale distribuzione interna de locali (All.06_Atto di compravendita Notaio Giuliani Rep. 4024 del 19-02-53).

Allo stato attuale non è dunque possibile attestare la legittimità del fabbricato sito in Largo Bartolomeo Perestrello n.8.

Difformità edilizie

Non è stato possibile confrontare quanto rilevato in sede di sopralluogo con il progetto di costruzione del fabbricato per attestare la legittimità edilizia dei luoghi: la corrispondenza tra quanto rilevato e la planimetria allegata all'atto del 1953 (All.06_Atto di compravendita Notaio Giuliani Rep. 4024 del 19-02-53) fa supporre che non vi siano state modifiche successive alla costruzione del fabbricato che, come indicato nell'atto, era avvenuta poco tempo prima della compravendita.

Mancando tuttavia la Licenza di costruzione originaria, non è possibile attestare la legittimità edilizia del fabbricato.

La determinazione del valore del compendio pignorato terrà conto delle decurtazioni dovute al fatto che allo stato attuale non è stato reperito alcun documento (licenza di costruzione, progetto, ecc..) che attesti la legittimità edilizia dell'immobile.

Si precisa infine che il bene abusivo non è commerciabile al di fuori di vendita forzata derivata da procedura esecutiva immobiliare (Art. 46 del d.P.R n. 380 del 06 giugno 2001; Art. 40, commi 5 e 6 L. 47/85). Il compendio può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

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 Bartolomeo Perestrello n.8, interno 6, piano 2

Appartamento sito in contesto condominiale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio e bagno. L'appartamento è situato nel quartiere di Torpignattara, Municipio V del Comune di Roma, zona a carattere prevalentemente residenziale, con servizi di vicinato e attività commerciali, sita tra la Via Casilina e la Via Prenestina. La zona è servita dalla linea C della Metro, fermata Malatesta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 642, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: **€ 184.975,00** da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti

Per l'individuazione del valore degli immobili descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2023
- OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "PRENESTINO/LABICANO" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 2.800,00 per le abitazioni di I° fascia, a €/Mq 2.300,00 per le abitazioni di II° fascia.

2. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona "Semicentrale/CASILINO MARRANELLA (VIA LABICO)" il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Abitazioni di tipo economico":
 COMUNE: ROMA – Semicentrale/CASILINO MARRANELLA (VIA LABICO)

COMUNE: ROMA – Zona Semicentrale/CASILINO/MARRANELLA (VIA LABICO)			
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (destinazione residenziale)		MIN	MAX
	PREZZI (€/Mq)	1.950	2.800
	CANONI (€/Mq/Mese)	7.5	11

3. In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, in particolare riferite al comprensorio immobiliare in cui l'unità immobiliare pignorata è inserita e per il quale sono disponibili numerosi annunci di vendita, si è evidenziato un valore medio che si attesta intorno ad €/Mq 2.700,00
4. In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 2.057,00 ed €/Mq 2.778,00 per le abitazioni di 2° Fascia.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad **€/Mq 2.450,00**.

La determinazione del valore del compendio pignorato terrà conto delle decurtazioni dovute al fatto che allo stato attuale non è stato reperito alcun documento (licenza di costruzione, progetto, ecc..) che attesti la legittimità edilizia dell'immobile.

Si precisa infine che il bene abusivo non è commerciabile al di fuori di vendita forzata derivata da procedura esecutiva immobiliare (Art. 46 del d.P.R n. 380 del 06 giugno 2001; Art. 40, commi 5 e 6 L. 47/85). Il compendio può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Largo Bartolomeo Perestrello n.8, interno 6, piano 2	75,50 mq	2.450,00 €/mq	€ 184.975,00	100,00%	€ 184.975,00
				Valore di stima:	€ 184.975,00

Valore di stima: € 184.975,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti e mancata attestazione legittimità edilizia	30,00	%

Valore finale di stima: € 129.000,00 (arrotondato)

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 01/03/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falcone Rosella

ELENCO ALLEGATI:

- All.01_Report fotografico sopralluogo 04-01-2024
- All.02_Estratto di mappa Fg 629 Mapp. 642
- All.03_Visura storica Fg 629 Mapp. 642 Sub.10
- All.04_Planimetria Fg 629 Mapp. 642 Sub.10
- All.05_Rilievo e determinazione superfici
- All.06_Atto di compravendita Notaio Giuliani Rep. 4024 del 19-02-53
- All.07_Atto di compravendita Notaio Sammartano Rep. 18716 del 19-12-2006
- All.08_Irreperibilità Progetto Largo Perestrello 8

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Bartolomeo Perestrello n.8, interno 6, piano 2

Appartamento sito in contesto condominiale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio e bagno. L'appartamento è situato nel quartiere di Torpignattara, Municipio V del Comune di Roma, zona a carattere prevalentemente residenziale, con servizi di vicinato e attività commerciali, sita tra la Via Casilina e la Via Prenestina. La zona è servita dalla linea C della Metro, fermata Malatesta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 642, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Sulla base del PRG del Comune di Roma, l'immobile ricade all'interno del Sistema Insediativo Città consolidata, Tessuto T2.

Prezzo base d'asta: € 129.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 598/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO- PREZZO BASE D'ASTA: € 129.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo Bartolomeo Perestrello n.8, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 642, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	75,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare non si presenta in buono stato di conservazione (All.01_Report fotografico sopralluogo 04-01-2024)		
Descrizione:	Appartamento sito in contesto condominiale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio e bagno. L'appartamento è situato nel quartiere di Torpignattara, Municipio V del Comune di Roma, zona a carattere prevalentemente residenziale, con servizi di vicinato e attività commerciali, sita tra la Via Casilina e la Via Prenestina. La zona è servita dalla linea C della Metro, fermata Malatesta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma il 29/12/2006
Reg. gen. 41945 - Reg. part. 176541
Importo: € 343.350,00
A favore di Unicredit Banca S.p.a.
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 22/01/2018
Reg. gen. 5444 - Reg. part. 7477
A favore di Unicredit Banca S.p.a.
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 03/06/2022
Reg. gen. 51593 - Reg. part. 73125
A favore di PRISMA SPV S.r.l.
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura