
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 776/2022 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis



INCARICO

All'udienza del 14/02/2023, il sottoscritto Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, Fax 06 51980043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento ad uso ricettivo ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana 27, interno 10, piano secondo

DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione ricettiva, sito in Roma, Via Nomentana 27 posto al piano secondo e distinto dall'interno 10.

Posto all'interno di un bel fabbricato collocato a ridosso di Porta Pia, in una zona centrale della Capitale, è composto da tre stanze doppie, ciascuna con bagno privato.

Con ambienti ben distribuiti da un ampio disimpegno di distribuzione presenta buone rifiniture.



La zona dove insiste l'immobile, ha avuto un forte sviluppo, soprattutto come area residenziale, nel Ventennio fascista e nell'immediato secondo dopoguerra, in cui si è arrivati rapidamente alla saturazione territoriale.

Il quartiere ha la forma di un triangolo irregolare e poggia su un terreno ondulato sviluppandosi lungo l'asse

della via Nomentana: è attraversato da due direttrici di importanza cittadina, l'asse noto come "viale della Regina" viale Regina Margherita - viale Regina Elena, un rettilineo che va dal piazzale di San Lorenzo ai Parioli; e dalla direttrice Porta Pia - via del Policlinico - via Morgagni - viale della Lega Lombarda, che mette in comunicazione la via Tiburtina con l'asse attrezzato del Muro Torto.

La parte compresa tra la via Nomentana, il viale del Policlinico, la via di Villa Massimo è la più signorile, edificata tra la fine del XIX secolo e il primo trentennio del XX con raffinati villini e palazzine.

Gli immobili, in particolare, si trovano nel quartiere Nomentano, situati in una zona a nord del Comune di Roma, posta all'interno dell'anello stradale del G.R.A., a ridosso di Porta Pia, in una zona caratterizzata da edilizia residenziale di prestigio.

Il fabbricato si colloca nell'ambito di un tessuto edilizio realizzato tra la fine dell'800 ed i primi del '900 prevalentemente residenziale.

L'ingresso affaccia su Via Nomentana, proprio a ridosso di Piazzale di Porta Pia, una strada a doppio senso con parcheggi lungo entrambi i marciapiedi e con piccoli piazzali per la sosta posti al centro delle carreggiate stradali.

I collegamenti, sono eccellenti sia su gomma che su ferro: la fermata della metro B "Castro Pretorio" è situata nel raggio d'influenza di circa cinquecento metri.

Sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mentre le numerose attività commerciali, ben distribuite sul territorio circostante, trovano maggiore concentrazione su Via Nomentana e sulle strade subito ad essa limitrofe.

L'appartamento trova collocazione in un fabbricato dei primi del secolo con accesso da un ampio portone in legno mentre la facciata intonacata a finto bugnato presenta marcapiani e paraste, nonché timpani di ornamento alle finestre del piano nobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento ad uso ricettivo ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana 27, interno 10, piano secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa :è presente in atti certificazione notarile depositata dal precedente, redatta dal Notaio Dott.Carmelo Candore in data 01/08/2022 ed acquisito l'atto di provenienza dei dante causa a rogito notaio Dott.Antonio Bianchi del 29/02/1988 Rep.36090 Racc.13164, trascritto a Roma 1 in data 15/03/1988 alla formalità 23726/14517, in allegato.

E' stata inoltre acquisita visura ipotecaria aggiornata in data 19/07/2023

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento adibito ad uso alberghiero, sito in Via Nomentana 27 al piano secondo int.10 meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 578 particella 192 sub. 14, composto da tre stanze doppie con bagno privato e disimpegno, confina con:
distacco su vano scala, distacco su appartamento int.9. distacco su appartamento int. 7, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
albergo	89,80 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,75 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				98,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento con destinazione albergo, posto al piano secondo int. 10 del fabbricato sito in Roma Via Nomentana 27, prevalentemente ad uso ricettivo, è composto da un disimpegno e corridoio di distribuzione e da tre stanze da letto di tipo doppio con bagno privato privo di finestra ma con aspirazione automatica. Con pavimentazione in parquet e pareti rivestite in stoffa e carta da parati, presenta ambienti ampi e ben rifiniti: i bagni, privati, ad uso esclusivo di ciascuna stanza, presentano lavabo, bidet, doccia e w.c. di tipo commerciale come pure la rubinetteria mentre i pavimenti ed i rivestimenti in finto marmo sono di colore beige e marrone scuro con disegni a losanga.



Vano scala ed ascensore



Ingresso e disimpegno





Stanze e bagni ad uso privato



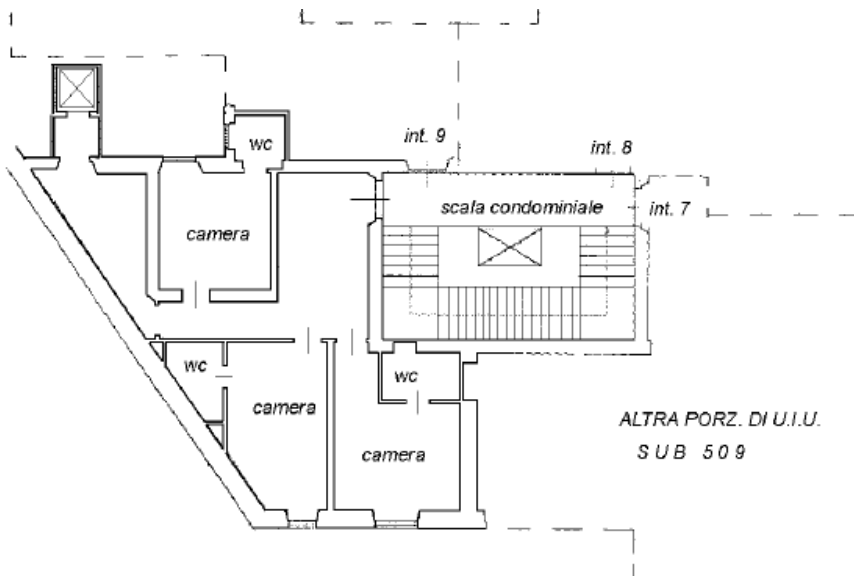


DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	576	192	14	2	D2				3200 €	secondo	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato in data 28/03/2023 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Emanuele Pica e dell'esecutato, ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti l'immobile si presentava in buone condizioni.

PARTI COMUNI

dall'accesso effettuato alla presenza del creditore e del Notaio Avv. Emanuele Pica in qualità di Custode nominato, non sono state individuate aree comuni tranne il vano scala e l'androne di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono per l'immobile oggetto di pignoramento servitù, censo, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: in muratura portante

Solai: a volte e a voltine

Copertura: a tetto

Pareti esterne: in intonaco civile

Pavimentazione interna: in parquet, in maiolicato per i servizi igienici

Pareti e soffitti interni: intonacate e tinte alternate a carta da parati

Infissi esterni: in legno

Infissi interni: porte in legno

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, a norma

Impianto idrico: sottotraccia, a norma

Impianto termico: centralizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2023
- Scadenza contratto: 15/03/2032

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è occupato ad uso alberghiero con contratto di locazione con durata novennale alla dall'01/03/2023 al 15/03/2032 per € 30.000,00 annui con rate mensili di € 2.500,00 registrato all'Agenzia delle Entrate Roma 1 in data 08/03/2023 alle con protocollo 23030813181611491.

Il contratto essendo successivo al pignoramento non risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/02/1988 al 25/07/2023	Omissis	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Antonio Bianchi	29/02/1988	36090	13164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/03/1988	23762	14517
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

In precedenza la proprietà era della sig.ra nata a) il

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Roma 1 il 12/10/2005
 Reg. gen. 137408 - Reg. part. 41713
 Quota: intero
 Importo: € 300.000,00
 A favore di Omissis
 Contro Omissis
 Rogante: Notaio Dott. FARINARO PAOLO
 Data: 12/10/2005
 N° repertorio: 190865
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
 Iscritto a Roma 1 il 30/03/2010
 Reg. gen. 36846 - Reg. part. 8875
 Quota: intero
 Importo: € 440.000,00
 A favore di Omissis
 Contro Omissis
 Capitale: € 220.000,00
 Rogante: Notaio Dott. FABRO CLAUDIO
 Data: 29/03/2010
 N° repertorio: 114888
 N° raccolta: 31864
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Roma 1 il 01/10/2012
 Reg. gen. 94808 - Reg. part. 13327
 Quota: intero
 Importo: € 72.000,00
 A favore di Omissis
 Contro Omissis
 Capitale: € 40.000,00
 Rogante: Notaio Dott. FABRO CLAUDIO
 Data: 01/10/2012
 N° repertorio: 119228
 N° raccolta: 34470

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2022
Reg. gen. 94062 - Reg. part. 66129
Quota: intero
A favore di Omissis
Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA





Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il IX Dip. del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:

- Ricada in area destinata Città Storica T4 del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08
- La Carta per la qualità indica morfologia degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesco Impianti con progetto unitario a disegno urbano con disegno geometrico regolare
- Riguardo il PTPR, ricade:

Tav. A

-Paesaggio degli insediamenti urbani

Tav. B

- Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il cespite oggetto di pignoramento insiste in un fabbricato realizzato in data antecedente il 1939 come da accertamento di conformità scheda 9462974 in allegato, originariamente con destinazione residenziale.

In merito al cambio di destinazione d'uso sono state effettuate tre diverse richieste di accesso agli atti all'ufficio condono edilizio del Comune di Roma a fronte dei numerosi condoni presentati dall'esecutato e dalla società che rappresentava su numerosi immobili siti nel fabbricato di Via Nomentana 27, già circoscritti con un appuntamento in presenza allo sportello per accertare la natura e l'identità dei cespiti oggetto di sanatoria.

Successivamente, è stata individuata la domanda presentata in data 06/06/1988 con prot.0051005 per manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso al Comune di Roma ex Ripartizione XV dall'affittuario che ottiene parere favorevole in data 25/10/1989, come da documentazione allegata.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 1102)

Planimetrie degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 8462974

Comune Roma

Ditta

Via Anagnina N. 27

Segnati in grigio sono pertinenti al solo primo appartamento

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939 N. 1102)

COMUNE

di Roma

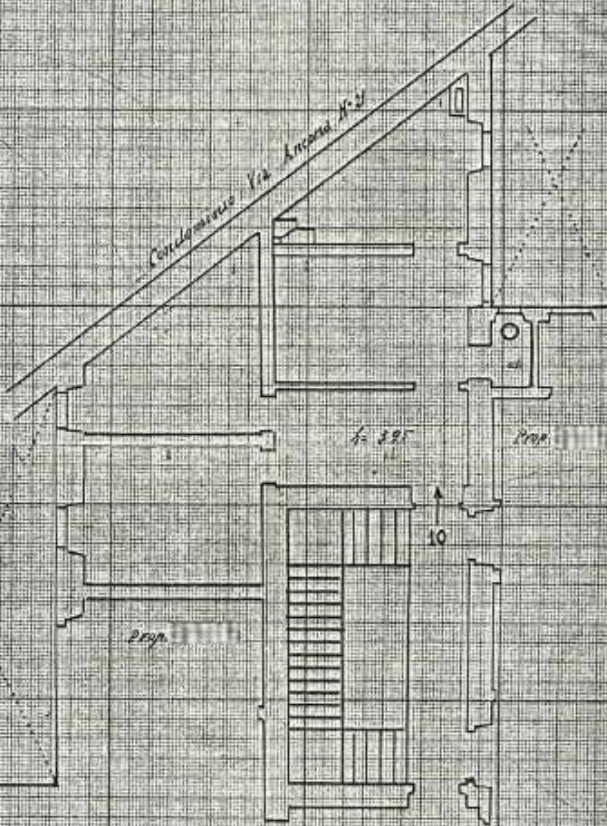
Talco di ricalco
DELLA

SCHEDE NUMERO

8462974

AVVERTENZE: Il presente
faldone deve essere letto e
corso del dislivello sulle plani-
metrie riproducendo la scala nei
modelli denunciati con la pro-
pria scheda da presentarsi al
catasto dell'Ufficio F del R. D. L.
13 aprile 1939 N. 1102.

ACCETTABILE



ORIENTAMENTO



SCALA 1:1000

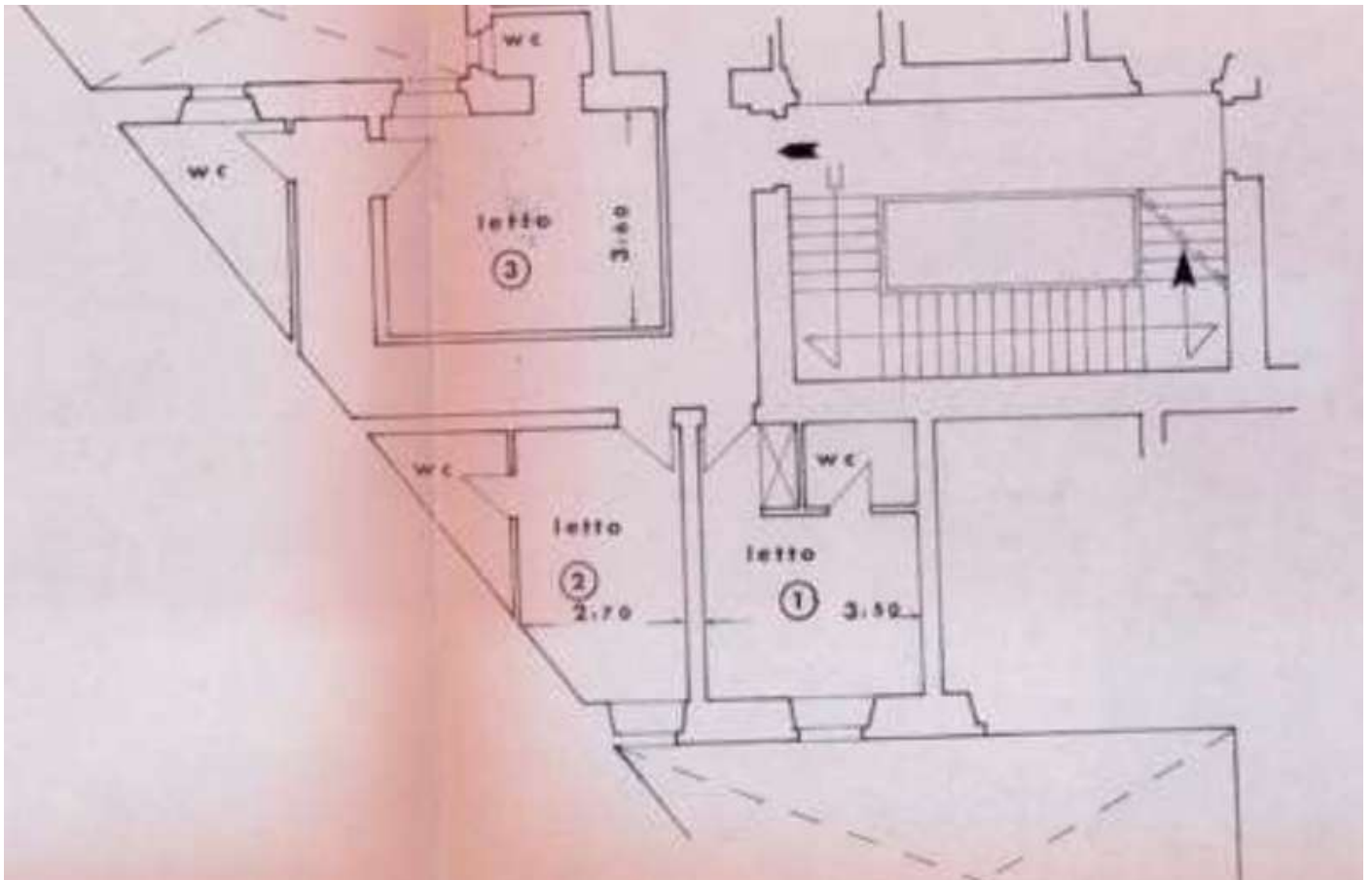
Completata da
Ing. Hermann Romolo
per studi tecnici e cartografie del territorio

Inscritta al libro degli ingegneri
della Provincia di Roma

Firma *La Romolo*

Data 27/10/39

Accertamento di conformità 27/10/39 scheda 8462874



Elaborato grafico riferito agli interventi di manutenzione straordinaria ed al cambio di destinazione d'uso

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione trasmessa dall'amministratore si rileva la posizione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio pari ad € 1.216,00 riferita a rate scadute nel 2023.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento con destinazione albergo, che per caratteristiche, destinazione e peculiarità non può essere diviso.

Si costituisce pertanto un lotto unico :

Appartamento con destinazione albergo, sito in Via Nomentana 27 al piano secondo int.10 meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 578 particella 192 sub. 14, composto da tre stanze doppie con bagno privato e disimpegno, confina con:

distacco su vano scala, distacco su appartamento int.9. distacco su appartamento int. 7, salvo altri.

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

- **Bene N° 1** – Appartamento con destinazione ricettiva ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana 27, interno 10, piano secondo

Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione albergo sito in Roma, Via Nomentana 27 posto al piano secondo e distinto dall'interno 10. Posto all'interno di un bel fabbricato collocato a ridosso di Porta Pia, in una zona centrale della Capitale, è composto da tre stanze doppie con bagno privato. Con ambienti ben distribuiti da un ampio disimpegno di distribuzione presenta buone rifiniture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 576, Part. 192, Sub. 14, Zc. 2, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 490.000,00

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2022

Agenzia del Territorio secondo semestre 2022

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

“Stima dei Terreni edificabili” di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

“Guida alla stima delle abitazioni “ di Antonella e Luigi Prestinenzia Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile “Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de’Rossi Ed. Etas Libri

“Stima delle aziende turistico ricettive” di M.Curatolo e L.Napolitano Ed.Buffetti

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma I/2022, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell’area definita Q4 Salario (Municipio: II), pari ad € 4.150,00 per le abitazioni di prima fascia mentre non vengono quotate le attività turistiche

2°Valore di riferimento

L’Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre 2022, indica invece per appartamenti ricadenti nella medesima zona definita Semicentrale/SALARIO (VIA NIZZA)

Codice zona: C2 importi che si attestano: •€/mq. 3.300,00 – 4.900,00 per le attività terziarie ed € 3.900,00 -5.600,00 per le abitazioni

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione ville e villini ubicati nella zona suindicata ZONATRIESTE SALARIO VIA NIZZA importi compresi tra €/mq. 4.300,00–6.500,00 per le abitazioni ed € 3.200,00-5.200,00 per le attività terziarie

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra €4.500,00 - 5.500,00 per le attività ricettive.

LOTTO 1 :

Unità immobiliare categoria D/2, sito in Roma, via Nomentana 27 piano secondo int.10, ristrutturato, composto da un ampio ingresso con disimpegno, tre camere con servizio igienico privato, meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati:

unità immobiliare adibita ad albergo sito in Roma Via Nomentana 27 piano secondo int.10 fg.578, p.lla 192 sub.14 cat. D/2

- Età della costruzione 1890-1900
- Qualità della costruzione buona
- Stato di manutenzione buono
- Stato dell'immobile occupato con contratto di locazione non opponibile

SUPERFICIE TOTALE Mq.98,00

Dall'esame dei valori indicati, mediando tra gli stessi, tenendo conto delle peculiarità dell'immobile, ed in particolare delle finiture e della posizione si stabilisce un valore di stima pari ad € 5.000,00 per l'appartamento ad uso ricettivo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Roma (RM) - Via Nomentana 27, interno 10, piano secondo	98,00 mq	5.000,00 €/mq	€ 490.000,00	100,00%	€ 490.000,00
				Valore di stima:	€ 490.000,00

Valore di stima: € 490.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 465.000,00

Al valore di stima finale desunto, si applica dato l'ottimo stato di manutenzione, esclusivamente una decurtazione pari al 5% in relazione all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti :
€ 490.000-5%= € 465.500,00 arrotondati ad € 465.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 26/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra

Allegati:

Allegato 1- Atto di provenienza

Allegato 2-Visura catastale

Allegato 3- Planimetria catastale

Allegato 4-Estratto di mappa

Allegato 5-Visura ipotecaria

Allegato 6-Contratto di locazione

Allegato 7-Ricevuta reg contratto

Allegato 8- Documentazione urbanistica

Allegato 9- Elaborato grafico

Allegato 10-Elaborato fotografico

Allegato 11- Estratto conto amministrazione

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 776/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 465.000,00

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Nomentana 27, interno 10, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 576, Part. 192, Sub. 14, Zc. 2, Categoria D2	Superficie	98,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 28/03/2023 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Emanuele Pica e dell'esecutato, ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti l'immobile si presentava in buone condizioni.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione albergo sito in Roma, Via Nomentana 27 posto al piano secondo e distinto dall'interno 10. Posto all'interno di un bel fabbricato collocato a ridosso di Porta Pia, in una zona centrale della Capitale, è composto da tre stanze doppie con bagno privato. Con ambienti ben distribuiti da un ampio disimpegno di distribuzione presenta buone rifiniture.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		