

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 1016/2021 del R.G.E.

promossa da

PRISMA SPV SRL

BANCA DI ROMA SPA

contro

Codice fiscale:

Nata a

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1016/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.000,00	12

In data 29/12/2022, la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email s28architettura.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Lorenzo Gasparri 12/A, scala u, piano T

Negozio sito al piano terra di un fabbricato di sei piani fuori terra con ingresso sul P.le Lorenzo Gasparri in zona Lido di Ostia, nel Municipio X di Roma Capitale.

Il negozio è dotato di una vetrina unica su strada, un unico ambiente di esposizione/vendita e un servizio igienico.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Lorenzo Gasparri 12/A, scala u, piano T

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:

- [Proprietà 1/2]

Codice fiscale:

Nato a

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

[Proprietà 1/2]

Codice fiscale:

Nato/a a

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

- (Proprietà 1/2)

NOTA: Alla data dell'acquisto l'esecutata risultava coniugata in regime di comunione legale dei beni con

Alla data della notifica del pignoramento la stessa risultava deceduta in data .

CONFINI

L'immobile confina con altre due unità commerciali sui due lati e con il p.le Gasparri sul fronte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	19,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/1977 al 24/10/1978	Catasto Fabbricati	Fg. 1083, Part. 407, Sub. 4, Zc. 7 Categoria C1 Cl.9, Cons. 64 mq Rendita € 6.425,00 Piano T
Dal 24/10/1978 al 30/04/1998	Catasto Fabbricati	Fg. 1083, Part. 407, Sub. 4, Zc. 7 Categoria C1 Cl.9, Cons. 64 mq Rendita € 6.425,00 Piano T
Dal 30/04/1998 al 25/07/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1083, Part. 407, Sub. 501, Zc. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 19 mq Rendita € 681,98 Piano T
Dal 25/07/2006 al 24/05/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1083, Part. 407, Sub. 501, Zc. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 19 mq Rendita € 681,98 Piano T

Dal 24/05/2007 al 09/11/2015 Proprieta' 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni		Catasto Fabbricati Fg. 1083, Part. 407, Sub. 501, Zc. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 19 mq Rendita € 681,98 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 1083, Part. 407, Sub. 501, Zc. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 19 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 681,98 Piano T

L'immobile deriva dall'unità immobiliare descritte al F.1083, part.407, sub.4, di maggiore consistenza. Con FRAZIONAMENTO del 30/04/1998 in atti dal 30/04/1998 - n. Y01453.1/1998, è stato accatastato con l'attuale consistenza di 20 mq ed è oggi identificato al sub.501.

L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato realizzato su terreno riportato al catasto al F.1083 partt.2,53,55/p, dalla Società .

L'edificio è stato registrato al catasto fabbricati al Foglio 1083 part.358, originaria della attuale part.407 (derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/03/2006 Pratica n. RM0196152 in atti dal 10/03/2006 - n. 820.1/2006).

La società poi è stata successivamente incorporata per fusione dalla che ha alienato le porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di nuova costruzione.

Nel quadro storico catastale sopra riportato, derivante dai dati presenti in visura storica catastale, non risultano registrati tutti i passaggi di proprietà e le variazioni degli effettivi intestatari (da " " - - .

ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1083	407	501	7	C1	10	19 mq	20 mq	681,98 €	T	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo interno è buono nonostante che sia le finiture che gli impianti siano obsoleti.
Lo stato conservativo esterno del fabbricato è abbastanza buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud Ovest
Altezza interna utile: 3,20
Str. verticali: in c.a.
Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.
Copertura: a falde non praticabile
Pareti esterne: parete esterna in mattoni faccia vista / parete in laterizi forati.
Pavimentazione interna: in ceramica
Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio con avvolgibili in metallo
Impianti: Impianto elettrico, idrico: sottotraccia a 220 V, impianto termico assente
Cantina/deposito: assente
Soppalco: assente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente adibito ad attività di MINIMARKET ed è occupato dal Sig. CF con contratto di locazione ad uso Commerciale, regolarmente registrato a Roma in data 18.09.2019 serie 3T n.6061.
Il contratto è di durata 6+6 con inizio dal 01.10.2019, il canone è stabilito in euro 3.000,00 annue da pagarsi in rate di 250,00 euro mensili.

NOTA: IL CONTRATTO E' STATO SOTTOSCRITTO DAL COMPROPRIETARIO - NON ESECUTATO - , IL TITOLO RISULTA OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1974 al 26/10/1978		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FEDERICI ANGELO	26/10/1978	1581	540
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	10/11/1978	44574	57389
		Registrazione			
Dal 26/10/1978 al 24/05/2007		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	10/11/1978	13420	2796
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PINARDI MARCO	24/05/2007	14972	4218

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	29/05/2007	35452	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 1	28/05/2007	14845	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si precisa che in data la sig.ra è deceduta, non risultano trascritti né volturati atti di dichiarazione di successione o accettazioni di eredità compiuti dagli eredi della *de cuius*.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 29/05/2007
Reg. gen. 99742 - Reg. part. 24812
Importo: € 90.000,00
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA il 14/09/2021
Reg. gen. 116782 - Reg. part. 81323
Quota: 1/2 proprietà
A favore di PRISMA SPV SRL
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

In base al PRG approvato con D.P. 16.12.1965 l'area in esame era contenuta in zona D (Completamento - con vincolo Archeologico e Paesaggistico).

In base al NPRG vigente l'immobile ricade nel Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

In base al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021:

PTPR TAV.A - Paesaggi DGR 228

PTPR TAV.B - Vincolo di rispetto Costa del mare PTPR_art33 Ex 1497 cd – Agg.09/2023 Fascia costiera - Ostia - Anzio – Nettuno PTPR_art8

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato su terreno riportato al catasto al F.1083 partt. 2,53,55/p, dalla Società . Il complesso immobiliare, denominato "LOTTO M" è composto di sei palazzine, distinte con le lettere BR, BC+B, AR, AC e A nella planimetria di insieme allegata al progetto. Il Locale oggetto della presente relazione si trova inserito nella palazzina AR, al piano terreno. La società " poi rinominata è stata successivamente incorporata per fusione dalla che ha alienato le porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di nuova costruzione.

L'edificio in oggetto è stato costruito in base a licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 12 luglio 1967 n. 1408 (progetto n.36484/66) e successive licenze in variante rilasciate dallo stesso Comune in data 4 dicembre 1967 n. 2472 (progetto n.49041/65) e n.2473 (progetto n.43622/67).

L'unico elaborato grafico presente agli atti ed estratto in copia dalla scrivente, relativo al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, è quello relativo al progetto n.49041/65.

Rispetto all'elaborato grafico di progetto rinvenuto, l'immobile si presenta oggi difforme sia per la distribuzione interna che per la consistenza: esso risulta derivato dal frazionamento di un'unità immobiliare, a destinazione commerciale, di maggiore consistenza.

Per sanare le difformità rilevabili, sia in prospetto che in pianta e il frazionamento (attuato, per quanto emerso, soltanto dal punto di vista catastale), sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria, i cui costi si stimano in euro 5.000, comprensivi di spese tecniche e sanzioni amministrative, oltre accessori di legge.

L'edificio è stato dichiarato abitabile dal Comune di Roma il 10.01.1970 n.21.

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.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Lorenzo Gasparri 12/A, scala u, piano T
Negozio sito al piano terra di un fabbricato di sei piani fuori terra con ingresso sul P.le Lorenzo Gasparri in zona Lido di Ostia, nel Municipio X di Roma Capitale. Il negozio è dotato di una vetrina unica su strada, un unico ambiente di esposizione/vendita e un servizio igienico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1083, Part. 407, Sub. 501, Zc. 7, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 38.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/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. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che hanno posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.800,00 €/mq.

L'immobile è occupato con contratto di locazione in scadenza all'ottobre 2031, tale condizione può rendere maggiormente appetibile il bene, trattandosi di immobile commerciale il cui acquisto è spesso destinato all'investimento, visto che il prezzo della locazione è in linea con i prezzi di mercato di zona.

I valori rilevati nella microzona di appartenenza sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2023, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/OSTIA (VIA DELLE BALENIERE) Codice zona: E34, Microzona: 236, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Commerciale, stato conservativo scadente min. 1.400,00 €/mq max. 1.750,00 €/mq. normale min. 1.750,00 €/mq max. 2.150,00 €/mq. ottimo min. 2.150,00 €/mq max. 2.700,00 €/mq.

Il prezzo medio ottenuto dalla fonte ufficiale, quale la banca dati dell'OMI, per edilizia commerciale è pari a circa 2.000,00 €/mq. In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare, come valore unitario per mq. di superficie lorda, il valore di €/mq 1.900,00.

Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 20 x €/mq 1.900,00 = € 38.000,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Piazzale Lorenzo Gasparri 12/A, scala u, piano T	20,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 38.000,00	100,00%	€ 38.000,00
				Valore di stima:	€ 38.000,00

Valore di stima: € 38.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 29.200,00

Valore finale di stima in cifra tonda: € 29.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, dopo averla inviata alle parti costituite e alla parte esecutata senza ricevere note entro il termine assegnato, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 18/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Smedile Manuela

ALLEGATI

- ALL.01_Atto rep.1581 racc.540
- ALL.02_Atto copia firmata digitalmente -signed
- ALL.03_Visura catastale sub.501
- ALL.04_Visura catastale sub.4 (precedente)
- ALL.05_Visura catastale F.1083 part.407 (terreno)
- ALL.06_Estratto di Mappa F.1083 part.407
- ALL.07_PLN_sub.501
- ALL.08_Tavola progetto n.49041_1965
- ALL.09_Estratto Pianta Piano Terra_ progetto n.49041_1965
- ALL.10_Estratto NPRG
- ALL.11_Estratto PTPR tav.B
- ALL.12_Ispezione Ipotecaria sub.501
- ALL.13_Ispezione Ipotecaria
- ALL.14_Ispezione Ipotecaria
- ALL.15_Report Fotografico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Lorenzo Gasparri 12/A, scala u, piano T
Negozio sito al piano terra di un fabbricato di sei piani fuori terra con ingresso sul P.le Lorenzo Gasparri in zona Lido di Ostia, nel Municipio X di Roma Capitale. Il negozio è dotato di una vetrina unica su strada, un unico ambiente di esposizione/vendita e un servizio igienico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg.1083, Part.407, Sub.501, Zc.7, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: In base al PRG approvato con D.P. 16.12.1965 l'area in esame era contenuta in zona D (Completamento- con vincolo Archeologico e Paesaggistico). In base al NPRG vigente l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1; Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 PTPR TAV.A - Paesaggi DGR 228 PTPR TAV.B - Vincolo di rispetto Costa del mare

Prezzo base d'asta: € 29.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1016/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazzale Lorenzo Gasparri 12/A, scala u, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1083, Part. 407, Sub. 501, Zc. 7, Categoria C1	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo interno è buono nonostante che sia le finiture che gli impianti siano obsoleti. lo stato conservativo del fabbricato è abbastanza buono.		
Descrizione:	Negozio sito al piano terra di un fabbricato di sei piani fuori terra con ingresso sul P.le Lorenzo Gasparri in zona Lido di Ostia, nel Municipio X di Roma Capitale. Il negozio è dotato di una vetrina unica su strada, un unico ambiente di esposizione/vendita e un servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente adibito ad attività di MINIMARKET ed è occupato dal Sig. CF con contratto di locazione ad uso Commerciale, regolarmente registrato a Roma in data 18.09.2019 serie 3T n.6061. Il contratto è di durata 6+6 con inizio dal 01.10.2019, il canone è stabilito in euro 3.000,00 annue da pagarsi in rate di 250,00 euro mensili.		