



# TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giachini Tiranni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 1059/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\*



\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1059/2023 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.626,00</b> .....	13



All'udienza del 06/03/2024, il sottoscritto Arch. Giachini Tiranni Silvia, con studio in Via Cardinal Sanfelice 5 - 00167 - Roma (RM), email arch.giachini@gmail.com, PEC s.giachini@pec.archrm.it, Tel. 066623329, Fax 066623329, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Fonteij 16/F, piano S1

Il locale ha accesso dal civico numero 16/F di Via dei Fonteij, composto di un vano a piano terra e sottostante vano con servizio igienico al piano scantinato cui si accede con scala interna, confinante ccon Via dei Fonteij, Condominio Via Fonteij 16E,Locale via Fonteij18, salvo altri.

Al piano terra si accede da via dei Fonteij, chiusa su tre lati. Lungo la piccola e tranquilla strada, si attestano 2 file di semplici edifici tipici dell'edilizia degli anni 60/70 con piccoli locali commerciali. A Sud Est si accede a Via Cornelio Labeone tramite delle scalette, a Sud-Ovest a Via Tuscolana.

Si entra nell'immobile tramite un'ampia apertura vetrata protetta da una serranda metallica a movimentazione manuale. (All. 5 foto 1-2). La pavimentazione è in laminato cm (120 x 17). (All.5 Pag.3-4)

Il piano interrato ha una modesta presa di luce ed aria tramite una griglia sul marciapiede(All.5 foto 7-8-9). Contiene un piccolo bagno con antibagno ( All.5 foto 12-13). Tutta la pavimentazione, piuttosto datata, è in ceramiche cm (60 x 30) (All.5 pag.5-6-7).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/09/2024.

Custode delle chiavi: ROBERTO CARISI

Si Allega Verbale di Accesso (All.1)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Fonteij 16/F, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

## TITOLARITÀ

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

\*\*\*



i:



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



## CONFINI

Il bene confina con Via dei Fontej, Condominio Via Fontej 16E,Locale via Fontej18, salvo altri.



## CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	62,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	3,20 m	T.S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie lorda è di 76,39 m2 ma, indicizzata la superficie interrata, l'area corrisponde a 62 m2 commerciali. La superficie catastale passa da m2 40 a m2 62 in data 9/11/2015 data in cui viene inserita la planimetria catastale dell'immobile. (Vedi All. 3 Visura Storica Ventennale)



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/1986 al 04/02/2008	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 915, Part. 295, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 40 Superficie catastale 40 mq Rendita € 1.708,44 Piano T
Dal 30/06/1987 al 12/02/1986		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 915, Part. 295, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 40 Superficie catastale 40 mq Rendita € 1.708,44 Piano T
Dal 04/02/2008 al 02/06/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 915, Part. 295, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 40 Superficie catastale 62 mq Rendita € 1.708,44 Piano T
Dal 20/11/2015 al 02/06/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 915, Part. 295, Sub. 3 Categoria C1 Superficie catastale 62 mq

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	915	295	3	4	C1	6	62	62 mq	1708,44 €	T		

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è medio-basso. Certamente necessita di una ristrutturazione comprensiva di impiantistica.

## PARTI COMUNI

Dal locale non c'è accesso a parti comuni che sono comunque quelle di cui al regolamento di Condominio (All.10)

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina è costruita in cemento armato ed esposta a Nord-Est.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Vedi Verbale di Accesso

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1986 al 04/02/2008	***	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CAPASSO	12/02/1986	134958	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ROMA	24/02/1986	14618	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/02/2008 al 04/07/2024		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SIRI LUIGI	04/02/2008	37975	5202
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Roma	12/02/2008	9392	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA il 12/02/2008  
Reg. gen. 17733 - Reg. part. 3379  
Importo: € 240.000,00  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 120.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TORINO il 29/01/2019  
Reg. gen. 9970 - Reg. part. 1625  
Importo: € 10.000,00  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 3.458,78  
N° repertorio: 5717  
N° raccolta: 2016
- **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a ROMA il 04/04/2019  
Reg. gen. 39447 - Reg. part. 7262  
Quota: 1/2  
Importo: € 170.347,38  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 85.173,69

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA il 05/10/2023  
Reg. gen. 120109 - Reg. part. 88093  
Contro \*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG Vigente Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona T2 - Città Consolidata-Scala 1:10.000 Tavola 18.(All.-8 Pag.1). Le Norme Tecniche sono a pag.2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il Certificato di Abitabilità n. 967/1958 (All.9 pag.1) attesta che l'edificio in cui ricade l'immobile è stato costruito prima del 1967. L'immobile esecutato civ.16F non è specificatamente individuato in tale certificato, ma risulta nella denuncia di impianto al Catasto dell'intera palazzina. (All.9 pag.7-8). Tramite il Certificato risalivo al progetto dell'edificio, approvato Prot. 5413/1957 e Variante, che provvedevo a richiedere in via Telematica sul sito dedicato del Comune di Roma(All.9 pag.2.). Alla Domanda di Accesso agli Atti Prot. 194290/2024 via PEC e telematicamente attraverso il Portale Archivi digitali del Comune di Roma n.425414 del 25 Sett. 2024, mi veniva risposto: La richiesta cercata non è stata trovata. (Vedi All.9 pag.5).Ho ricercato il Mappale presso il Catasto per verificare il subalterno 3 all'interno dell'edificio e quindi l'attribuzione del Subalterno 3, ma la risposta è stata: nessun elaborato è stato trovato (All.9 pag.6) se non il citato modello 55 riportato all'All.9 pag.7-8). Confrontando la planimetria depositata nel 1977 con lo stato attuale, il piano terra presenta 2 modeste scaffalature in muratura ed un muro divisorio (All.5 pag.2-3) . Per accedere al piano sottostante si verifica una scala a chiocciola anziché una scala rettilinea (All.5 foto 6). Al piano interrato il vano dedicato ai 2 bagni è molto più ampio. Il tutto come meglio descritto graficamente a pag.3 dell'All.7 Rilievo e difformità.

Ho chiesto al Comune di Roma se ci fossero progetti presentati successivamente (All.9 Pag.4) , ma non ho ottenuto risposta. Il VII Municipio rispondevano negativamente come l'Ufficio del Condo Edilizio. (All. 9 Pag.5).

Trattasi comunque di difformità interne in un edificio costruito Ante 01/09/1967. Ho quindi provveduto ad applicare la garanzia dei vizi del Bene Venduto x euro 10.000,00 + Spese Professionali ipotizzate di euro 4.000,00.

Va quindi verificato con il VII Municipio quale siano le migliori tecniche di regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate (cd. "tolleranze costruttive") poichè a tutt'oggi non c'è una vera chiarezza e gli stessi sono in attesa di circolari esplicative e giurisprudenza.

### **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**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Fontej 16/F, piano S1

Il locale ha accesso dal civico numero 16/F di Via dei Fontej, composto di un vano a piano terra e sottostante vano con servizio igienico al piano scantinato cui si accede con scala interna, confinante con Via dei Fontej, Condominio Via Fontej 16E, Locale via Fontej 18, salvo altri. Al piano terra si accede da via dei Fontej, chiusa su tre lati. Lungo la piccola e tranquilla strada, si attestano 2 file di semplici edifici tipici dell'edilizia degli anni 60/70 con piccoli locali commerciali. A Sud Est si accede a Via Cornelio Labeone tramite delle scalette, a Sud-Ovest a Via Tuscolana. Si entra nell'immobile tramite un'ampia apertura vetrata protetta da una serranda metallica a movimentazione manuale. (All. 5 foto 1-2). La pavimentazione è in laminato cm (120 x 17). (All.5 Pag.3-4) Il piano interrato ha una modesta presa di luce ed aria tramite una griglia sul marciapiede (All.5 foto 7-8-9). Contiene un piccolo bagno con antibagno (All.5 foto 12-13). Tutta la pavimentazione, piuttosto datata, è in ceramiche cm (60 x 30) (All.5 pag.5-6-7).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 295, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 99.200,00

La superficie commerciale include parte della muratura ed è di mq 35,67 per la parte a piano terra e m2 51,32 per la parte interrata. (Vedi All.7 pag.2) sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI. La superficie del piano terra viene considerata quale vano principale mentre la parte interrata viene considerata pertinenza esclusiva di servizio in quanto in comunicazione diretta con la superficie principale e quindi calcolata al 50%. La Superficie Commerciale (Vano Principale + Pertinenza esclusiva) è di m2 61,33 che arrotondo a 62.

All'interno della superficie del Piano Interrato, l'antibagno misura m2 6,07 ed il bagno m2 2,88. totale tot m2 9,88

All'interno del range della Quotazione OMI € 1.400/2.000, anche sulla base dei un confronto con le quotazioni che hanno indicato le agenzie immobiliari, ritengo opportuno applicare un valore leggermente più basso della media ovvero di € 1.600/m2 poiché gran parte della superficie, pur se indicizzata è, in realtà, una cantina con poca luce ed aereazione.

Per tale motivo il più probabile valore ricercato dell'immobile è di € 99.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via dei Fontej 16/F, piano S1	62,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 99.200,00	100,00%	€ 99.200,00

Valore di stima: € 99.200,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1574,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14000,00	€

**Valore finale di stima: € 83.626,00**

Nella determinazione del deprezzamento si è tenuto conto dei possibili costi e rischi di una Sanatoria Postuma per cui si applica la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale del 10%. Le spese tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica sono ipotizzabili in € 4.000,00. Si ricorda che, per quanto riguarda la riapertura dei termini per il condono cd. straordinario di cui all'art. 40 L. 47/85, ogni abuso va disciplinato alla stregua della legge che lo riguarda. Arrotondando: garanzia per vizi del bene venduto: 10.000,00 + Spese di regolarizzazione ipotizzate: € 4.000,00. Totale € 14.000,00.

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 09/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giachini Tiranni Silvia

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTO DI PROPRIETA' (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - VISURA STORICA CATASTALE (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 25/09/2024)





- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE GRAFICA (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - RILIEVO E ANALISI DIFFORMITA' (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE AUTORIZZATIVA (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - DEFINIZIONE DEL PREZZO (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - RICORSO DEL CONDOMINIO (Aggiornamento al 26/09/2024)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via dei Fontej 16/F, piano S1  
Il locale ha accesso dal civico numero 16/F di Via dei Fontej, composto di un vano a piano terra e sottostante vano con servizio igienico al piano scantinato cui si accede con scala interna, confinante con Via dei Fontej, Condominio Via Fontej 16E,Locale via Fontej18, salvo altri. Al piano terra si accede da via dei Fontej, chiusa su tre lati. Lungo la piccola e tranquilla strada, si attestano 2 file di semplici edifici tipici dell'edilizia degli anni 60/70 con piccoli locali commerciali. A Sud Est si accede a Via Cornelio Labeone tramite delle scalette, a Sud-Ovest a Via Tuscolana. Si entra nell'immobile tramite un'ampia apertura vetrata protetta da una serranda metallica a movimentazione manuale. (All. 5 foto 1-2). La pavimentazione è in laminato cm (120 x 17). (All.5 Pag.3-4) Il piano interrato ha una modesta presa di luce ed aria tramite una griglia sul marciapiede(All.5 foto 7-8-9). Contiene un piccolo bagno con antibagno ( All.5 foto 12-13). Tutta la pavimentazione, piuttosto datata, è in ceramiche cm (60 x 30) (All.5 pag.5-6-7).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 295, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel PRG Vigente Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona T2 Città Consolidata-Scala 1:10.000 Tavola 18.(All.-8 Pag.1). Le Norme Tecniche sono a pag.2.

**Prezzo base d'asta: € 83.626,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.626,00**

Bene N° 1 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dei Fontej 16/F, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 295, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C1	<b>Superficie</b>	62,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è medio-basso. Certamente necessita di una ristrutturazione comprensiva di impiantistica.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il locale ha accesso dal civico numero 16/F di Via dei Fontej, composto di un vano a piano terra e sottostante vano con servizio igienico al piano scantinato cui si accede con scala interna, confinante con Via dei Fontej, Condominio Via Fontej 16E,Locale via Fontej18, salvo altri. Al piano terra si accede da via dei Fontej, chiusa su tre lati. Lungo la piccola e tranquilla strada, si attestano 2 file di semplici edifici tipici dell'edilizia degli anni 60/70 con piccoli locali commerciali. A Sud Est si accede a Via Cornelio Labeone tramite delle scalette, a Sud-Ovest a Via Tuscolana. Si entra nell'immobile tramite un'ampia apertura vetrata protetta da una serranda metallica a movimentazione manuale. (All. 5 foto 1-2). La pavimentazione è in laminato cm (120 x 17). (All.5 Pag.3-4) Il piano interrato ha una modesta presa di luce ed aria tramite una griglia sul marciapiede(All.5 foto 7-8-9). Contiene un piccolo bagno con antibagno (All.5 foto 12-13). Tutta la pavimentazione, piuttosto datata, è in ceramiche cm (60 x 30) (All.5 pag.5-6-7).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

