

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coppari Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1291/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9

In data 10/09/2024, il sottoscritto Arch. Coppari Francesco, con studio in Via Favignana 9 - 00141 - Roma (RM), email francesco@piutrentanovesei.com, PEC francesco@pec.piutrentanovesei.com, Tel. 339 4813323, Fax 06 86896917, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2024 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) - via Montefiorino 3, piano T

locale commerciale sito nel quartiere suburbano Labaro, zona nord di Roma fuori il GRA lungo la via Flaminia. L'immobile è composto da unico ambiente con servizio igienico ed ha affaccio diretto su strada.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Montefiorino 3, piano T

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'immobile confina per due lati con distacco verso via Montefiorino e un lato con altra unità immobiliare, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	15,70 mq	19,90 mq	1	19,90 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,90 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1986 al 18/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 122, Part. 817, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 13 Rendita € 0,50 Piano T
Dal 18/12/1992 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 122, Part. 817, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 13 Superficie catastale 19 mq Rendita € 494,82 Piano T
Dal 07/05/2008 al 14/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 122, Part. 814, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 13 Superficie catastale 19 mq Rendita € 494,82
Dal 14/07/2014 al 03/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 122, Part. 817, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 13 Superficie catastale 18 mq Rendita € 494,82 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	122	817	501	6	C1	11	13	18 mq	494,82 €	T	

Corrispondenza catastale

nella costituzione catastale del 02/10/1986 compare come proprietario il sig. **** Omissis ****, non individuabile nei registri immobiliari. Infatti il sig. **** Omissis **** aveva acquistato in regime di comunione legale dei beni in data 18/12/1992 dalla società **** Omissis ****.

La planimetria catastale in atti appare conforme allo stato dei luoghi.

PATTI

nessuna evidenza in merito

STATO CONSERVATIVO

alla data del sopralluogo, avvenuto il 17.10.2024, l'immobile si presentava in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

nessuna evidenza in merito, sono parti comuni quelle evidenziate nel regolamento di condominio allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna evidenza in merito

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile oggetto di stima è ubicato in una palazzina di 5 piani realizzata negli anni '50 con struttura in murature portanti di tufo e solai in laterocemento, esternamente intonacato e tinteggiato.

Si accede da strada salendo due gradini, è presente portoncino blindato di ingresso. A terra è presente pavimento ceramico, nel bagno anche il rivestimento è ceramico mentre sulle pareti perimetrali sono presenti lastre in pietra fino a circa 1 ml di altezza. La porta interna del wc è in legno, nel locale è presente anche un infisso in alluminio con vetrocamera.

Sono visibili gli impianti elettrico sottotraccia e idrico-sanitario, il riscaldamento è tramite condizionatore tipo

slit. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico.
Il sottoscritto non ha potuto reperire le certificazioni impiantistiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

al momento del sopralluogo, eseguito l'11.10.2024, l'immobile era libero e inutilizzato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1992 al 07/05/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ernestina Annunziata	18/12/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	08/01/1993	1035	619
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2008 al 14/07/2014	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ROMA	07/05/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/06/2008	69554	39232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2014 al 03/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianmarco Golia	14/07/2014		

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	15/07/2014	78440	52750
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

il sig. **** Omissis **** aveva acquistato il bene in regime di comunione legale dei beni con la moglie **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma aggiornate al 13/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Roma il 02/03/2023
 Reg. gen. 26366 - Reg. part. 3704
 Quota: 1/1
 Importo: € 35.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 122.298,04

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Roma il 21/12/2023
 Reg. gen. 155690 - Reg. part. 115231
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nelle seguenti componenti urbanistiche:

PRG VIGENTE COMUNE DI ROMA:

Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali

Carta per la Qualità: nulla

PTPR VIGENTE REGIONE LAZIO:

TAV A: Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV B: aree urbanizzate del PTPR

Beni dichiaratici: Aree di notevole interesse pubblico - vincolo di cui alle lett. c) e d) beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Beni dichiaratici: Aree di notevole interesse pubblico - vincolo di cui alle lett. c) e d) beni di insieme: vaste località per zone di interesse archeologico

Aree tutelate per legge: c) protezione di fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Aree tutelate per legge: m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare in oggetto è stata legittimata con progetto 16886/57, quale variante di un precedente progetto dell'intero fabbricato, per il cambio d'uso dell'attuale locale commerciale. E' stata rilasciata licenza di abitabilità n.424 del 26.03.1956 con in evidenza una postilla del 1959 che riporta l'approvazione dell'avvenuto cambio d'uso. Il sottoscritto non ha potuto reperire la licenza di costruzione.

Successivamente in data 27/09/2023 è stata presentata CILA in sanatoria prot. CU 2023/101323 per diversa distribuzione interna

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

lo stato dei luoghi appare conforme all'ultimo titolo edilizio presentato.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non è stato possibile reperire i documenti del sistema di climatizzazione. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

come da documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale allegata, alla data del 01/11/2024 risulterebbe un debito di € 595,22 per gestione ordinaria e di € 61,50 per spese straordinarie.

L'amministratore ha altresì fornito una convocazione assembleare per decisioni in merito al rifacimento del corpo scala, in allegato

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Montefiorino 3, piano T locale commerciale sito nel quartiere suburbano Labaro, zona nord di Roma fuori il GRA lungo la via Flaminia. L'immobile è composto da unico ambiente con servizio igienico ed ha affaccio diretto su strada.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 817, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.850,00

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.

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quello normale ed usuale dell'estimo e si basa sul metodo sintetico-comparativo, laddove ci sia la possibilità. tale metodo si riferisce concettualmente al prezzo di libero mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta; Per la tipologia immobiliare in essere e per le caratteristiche costruttive e d'uso intrinseche al bene, i più importanti osservatori nazionali sono in grado di monitorare i relativi valori di scambio individuando, come parametro di riferimento del mercato, la superficie commerciale (mq).

Pertanto il sottoscritto CTU ha analizzato i seguenti valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - Semestre 1 Fascia/zona: Suburbana/LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI) Codice zona: E27 Microzona: 141 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale NEGOZI : Valore Mercato (€/mq) Min 1400 Max 2000.

il sottoscritto CTU ha parallelamente condotto una indagine di mercato presso gli operatori immobiliari della zona di riferimento (agenzie immobiliari, annunci di privati e di agenzie, ecc.) e ha riscontrato come, per immobili di medesima tipologia, metratura, qualità edilizia, ecc. la forbice espressa dai valori OMI risulti sostanzialmente conforme alla realtà di VIA MONTEFIORINO e dintorni, effettuate le dovute ponderazioni fra offerte di mercato e vendite effettive.

Pertanto Il sottoscritto, visto l'andamento attuale del mercato immobiliare, la tipologia del fabbricato, i coefficienti dovuti alla ubicazione, allo stato conservazione dell'immobile oggetto di stima, ritiene che la cifra di riferimento corretta sia un valore medio/basso della forbice OMI di riferimento, ovvero €/mq 1500

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - via Montefiorino 3, piano T	19,90 mq	1.500,00 €/mq	€ 29.850,00	100,00%	€ 29.850,00
Valore di stima:					€ 29.850,00

Valore di stima: € 29.850,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza di garanzia per vizi	10,00	%

Valore finale di stima: € 26.865,00

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 04/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Coppari Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1-VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 2-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 3-ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 4-NOTE CONSERVATORIA
- ✓ Altri allegati - 5-ESTRATTO PROGETTO E ABITABILITA'
- ✓ Altri allegati - 6-ACCESSO ATTI MUN XV
- ✓ Altri allegati - 7-REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ED ESTRATTO CONTO