
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Crivelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare **1300/2022** del R.G.E.

promossa da



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1300/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.690,00	13



All'udienza del 17/08/2023, il sottoscritto Ing. Crivelli Stefano, con studio in Via Del Tavolato, 39 - 00178 - Roma (RM), email ing.crivelli@gmail.com, PEC ing.crivelli@pec.ording.roma.it, Tel. _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettando l'incarico e prestando giuramento.

La presente Perizia sostituisce quella precedentemente depositata in data 13/09/2024 per l'Aggiornamento delle Ispezioni.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene - Opificio in Roma (RM), Via Eratostene n. 7, posto al Piano Terra, riportato in catasto fabbricati al Foglio 629, Particella 430, Sub. 2, Zona Censuaria 3, Cat. D/1, Rendita Catastale € 1.841,00.

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Eratostene n. 7. Il fabbricato si trova in Zona Semicentrale (Casilino Marranella). Il Fabbricato è composto da cinque piani fuori terra, porzione di seminterrato e piano copertura.

L'Opificio (al Piano Terra) è identificato al Foglio 629, Particella 430, Sub. del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da tre locali (originariamente indicati come deposito, locale forno e magazzino), disimpegno, spogliatoio e WC.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene - Opificio in Roma (RM), Via Eratostene n. 7, posto al Piano Terra, riportato in catasto fabbricati al Foglio 629, Particella 430, Sub. 2, Zona Censuaria 3, Cat. D/1, Rendita Catastale € 1.841,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente Certificato Notarile attestante risultanze visure catastali e registri immobiliari (All. 06).

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1).

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

- (Proprietà 1/1).

Vedere Visure Catastali (All. 03) e Certificato Notarile (All. 06).

CONFINI

L'Opificio confina con Via Eratostene, vano scala, corte ed altre proprietà.

CONSISTENZA

Opificio D/1	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	114,00 mq	1,00	114,00 mq	4,00 ml ca	T
Totale superficie convenzionale:			114,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Vedere le allegate Planimetrie (All. 04) utilizzate per il calcolo della superficie attraverso riscontri metrici eseguiti a campione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/2004	***** per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 430, Sub. 2
Dal 01/03/1988 Dal 13/10/2004	***** per 3/12 ***** per 1/12 ***** per 3/12 ***** per 3/12 ***** per 1/12 ***** per 1/12	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 430, Sub. 2

Data	Nota	Dati catastali
30/06/1987	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 430, Sub. 2
30/04/2003	(ALTRE) del 19/01/1982 Pratica n. 479845 in atti dal 30/04/2003 RIPRESENTAZIONE PER ALLINEAMENTO (n. 307.1/1982)	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 397, Sub. 502

Vedere Allegati: All. 03 (Visure Storiche) ed All. 06 (Relazione Notarile).

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
Opificio	629	430	2	3	D/1	/	/	/	1.841,00 €	T

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale per variata distribuzione interna ed accorpamento di porzione di altra Unità Immobiliare (che pertanto, cautelativamente, non è stata considerata nel calcolo della superficie lorda).

Vedere All. 04 (Documentazione Immobiliare).

STATO CONSERVATIVO

L'Opificio si trova in mediocre stato conservativo. Si segnala la presenza di pregresse infiltrazioni.

Vedere All. 04 (Documenti Immobiliare) ed All. 05 (Elaborati Fotografici).

PARTI COMUNI

Non è stato possibile individuare le parti comuni al Condominio in quanto l'Amministratore non ha fornito il Regolamento Condominiale.

Vedere All. 04 (Documenti Immobiliare).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Opificio presenta pavimentazioni in materiale ceramico; le pareti sono rivestite in tinta (con rivestimenti in materiale ceramico nel servizio). Gli ambienti sono controsoffittati ed il servizio è soppalcato. Gli infissi sono alluminio ed è presente saracinesca. L'Opificio è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di climatizzazione: di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione.

Vedere All. 04 (Documenti Immobiliare) ed All. 05 (Elaborati Fotografici).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Esecutato (presente durante il Sopralluogo) ha riferito che il locale pignorato è condotto in locazione riservandosi di produrre il relativo Contratto (All. 00 Verbale di Sopralluogo). Il Custode ha rivolto richiesta alla Agenzia delle Entrate senza però avere riscontro.

Vedere All. 01 (Ispezioni) ed All. 06 (Relazione Notarile).

PROVENIENZE VENTENNALI

Con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, per quanto riportato nella Visura Storica, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione di rinnovamento del pignoramento.

Periodo	Proprietà
Dal 13/10/2004	***** per 1/1
Dal 01/03/1988 al 13/10/2004	***** per 3/12 ***** per 1/12 ***** per 3/12 ***** per 3/12 ***** per 1/12 ***** per 1/12

Vedere All. 03 (Visure Catastali) e All. 06 (Relazione Notarile).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riporta la risultanza delle Ispezioni.

1. TRASCRIZIONE del 04/11/2004 - Registro Particolare 87182 Registro Generale 133794
Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 197002/52377 del 28/10/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 04/11/2004 - Registro Particolare 34913 Registro Generale 133795
Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 197003/52378 del 28/10/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE del 30/07/2005 - Registro Particolare 33278 Registro Generale 105969
Pubblico ufficiale Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma Repertorio 85009 del 26/07/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 13902 del 20/10/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 19/03/2007 - Registro Particolare 12121 Registro Generale 55465
Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 5710976 del 08/03/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 13892 del 20/10/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 24/08/2018 - Registro Particolare 18482 Registro Generale 101240
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 12396/9718 del 23/08/2018
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

6. TRASCRIZIONE del 25/11/2022 - Registro Particolare 108244 Registro Generale 152838
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 39555 del 27/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



7. ISCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 22116 Registro Generale 130253
Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 197003/52378 del 28/10/2004
RINNOVAZIONE IPOTECA derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 34913 del 2004

8. TRASCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 96986 Registro Generale 130295
Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 197002 del 28/10/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Vedere All. 01 (Ispezioni) ed All. 06 (Relazione Notarile).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente di Roma Capitale l'immobile ricade in Zona B_T1 / [ZTO B] > Tessuti > (Città Consolidata) T1.

In base al Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio ricade in Zona:

- SP_05 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TU / Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano;
- URB / Aree urbanizzate.

Vedere All. 04 (Documenti Immobile).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto desunto dall'Accesso agli Atti presso il Dipartimento Urbanistica di Roma Capitale il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967, su Progetto depositato presso il Comune di Roma con Prot. 21161/1953.

SIAG / SUEI / PON METRO - Consultazione Archivio SIPRE

Informazioni Ricerca ▼

Sorgente	Progetto Ricercato	Rapporto	Richiedente / Ragione Sociale	Ubicazione	Progetto ultimo identificativo fascicolo	Domanda Agibilità	Agibilità	Elaborato
PROGETTI EDILIZI	21161/1953			VIA DELLA MARRANELLA	21161/1953			

Lo scrivente ha visionato il Fascicolo relativo al suddetto Progetto rinvenendo l'Elaborato Grafico Progettuale.

L'elaborato Grafico di cui al titolo edilizio originario non corrisponde alla Planimetria di Impianto (e di Attualità Catastale) per il frazionamento della Unità Immobiliare originariamente più grande.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale di Impianto (e di Attualità Catastale) per variata distribuzione interna ed accorpamento di porzione di altra Unità Immobiliare.

Quanto esposto è basato sulla Documentazione fornita dalla Pubblica Amministrazione; nulla si risponde su eventuale ulteriore Documentazione non prodotta dagli Organi competenti.

Vedere All. 04 (Documenti Immobiliare).

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 / distribuzione gas.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Stima oneri per Lavori

L'Opificio è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di climatizzazione: di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale per accorpamento di porzione di altra Unità Immobiliare (che pertanto, cautelativamente, non è stata considerata nel calcolo della superficie lorda).

E' plausibile stimare (in base ai correnti prezzi di mercato) una cifra per l'ottenimento delle certificazioni e la sistemazione degli impianti e per il ripristino della tramezzatura divisoria (attualmente inesistente) pari a circa € 15.000,00 (salvo diversa valutazione del futuro acquirente).

Avendo considerato l'obsolescenza dell'unità immobiliare nella stima del prezzo al metro quadrato, il futuro acquirente dovrà comunque tener conto delle spese per l'ammodernamento dell'Unità Immobiliare.

Stima oneri per regolarizzazione

Si rilevano le seguenti criticità:

- Stato dei luoghi difforme dal titolo edilizio e dalla Planimetria di Attualità Catastale;
- Assenza Certificato di Agibilità;
- Assenza APE.

Al fine di regolarizzare la difformità si prevede:

- Accertamento di Conformità e SCIA in sanatoria (con relativi oneri catastali);
- Certificato di Agibilità (in quota parte rispetto al fabbricato);
- Redazione APE.

Si ritiene di dover approntare un importo per la suddetta attività tecnica, per la quale si ritiene congruo un costo (ai correnti prezzi di mercato) di circa € 15.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Amministratore del Condominio non ha fornito alcuna documentazione nonostante i ripetuti solleciti. Non risulta pertanto possibile indicare:

- le Spese Condominiali insolute dell'Esecutato (ordinarie/straordinarie);
- gli Oneri Condominiali medi annui riferiti agli Immobili degli Esecutati;
- eventuali Delibere per lavori straordinari da eseguire nel Fabbricato Condominiale.

Non risulta altresì fornito il Regolamento di Condominio con le relative Tabelle Millesimali.

L'Esecutato (presente durante il Sopralluogo) ha comunque riferito che non è in regola con gli oneri condominiali ma che "il debito non è elevato" (All. 00 Verbale di Sopralluogo).

Vedere All. 04 - Documentazione Immobiliare.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

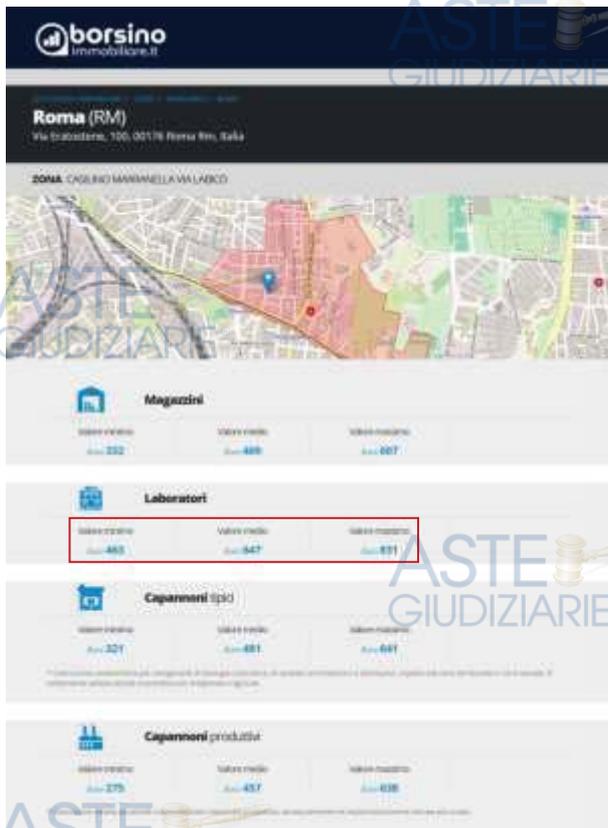
Bene - Opificio in Roma (RM), Via Eratostene n. 7, posto al Piano Terra, riportato in catasto fabbricati al Foglio 629, Particella 430, Sub. 2, Zona Censuaria 3, Cat. D/1, Rendita Catastale € 1.841,00.

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Eratostene n. 7. Il fabbricato si trova in Zona Semicentrale (Casilino Marranella). Il Fabbricato è composto da cinque piani fuori terra, porzione di seminterrato e piano copertura.

L'Opificio (al Piano Terra) è identificato al Foglio 629, Particella 430, Sub. del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da tre locali (originariamente indicati come deposito, locale forno e magazzino), disimpegno, spogliatoio e WC.

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

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari non prevede stime per locali a destinazione produttiva (D/1). La determinazione del più probabile valore di mercato degli Immobili verrà quindi eseguita attraverso l'applicazione dei Valori indicati nel Borsino Immobiliare (Valore Medio arrotondato pari ad € 650,00). Si fa presente che al momento, attraverso ricerca di mercato, non si rinvencono compravendite per analoghi Immobili in zona.



Identificativo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€/mq)	Quota in vendita	Totale
Opificio	114,00	650,00 €	74.100,00 €	100,00%	74.100,00 €
Valore di stima:					74.100,00 €

Valore di stima: € **74.100,00**

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%
36.690,00 €		

Valore finale di stima: € 36.690,00

Si sono applicati i seguenti deprezzamenti:

- Oneri per lavori;
- Oneri di regolarizzazione urbanistica;
- Rischio assunto per mancata garanzia: lo scrivente propone all'Ill.mo Giudice di applicare al prezzo base d'asta una riduzione pari al 10% (in relazione alle criticità riscontrate in riferimento alla legittimità urbanistico/edilizia).

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 16/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Crivelli Stefano

ELENCO ALLEGATI:

0. Verbale Sopralluogo
1. Ispezioni
2. Atto di Provenienza
3. Visure Storiche
4. Documenti Immobile
5. Elaborati Fotografici
6. Relazione Notarile
7. Bozza Perizia
8. Perizia Privacy

LOTTO UNICO

Bene - Opificio in Roma (RM), Via Eratostene n. 7, posto al Piano Terra, riportato in catasto fabbricati al Foglio 629, Particella 430, Sub. 2, Zona Censuaria 3, Cat. D/1, Rendita Catastale € 1.841,00.

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Eratostene n. 7. Il fabbricato si trova in Zona Semicentrale (Casilino Marranella). Il Fabbricato è composto da cinque piani fuori terra, porzione di seminterrato e piano copertura.

L'Opificio (al Piano Terra) è identificato al Foglio 629, Particella 430, Sub. del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da tre locali (originariamente indicati come deposito, locale forno e magazzino), disimpegno, spogliatoio e WC.

L'Opificio confina con Via Eratostene, vano scala, corte ed altre proprietà.

L'Opificio si trova in mediocre stato conservativo. Si segnala la presenza di pregresse infiltrazioni.

Non è stato possibile individuare le parti comuni al Condominio in quanto l'Amministratore non ha fornito il Regolamento Condominiale.

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

Prezzo base d'asta: € 36.690,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.690,00

Bene - Appartamento	
Ubicazione:	Opificio in Roma (RM), Via Eratostene n. 7, posto al Piano Terra, riportato in catasto fabbricati al Foglio 629, Particella 430, Sub. 2, Zona Censuaria 3, Cat. D/1, Rendita Catastale € 1.841,00.
Diritto reale:	Proprietà 1/1
Tipologia immobile:	Opificio (Cat. D/1) Superficie 114,00 mq
Descrizione:	<p>Opificio in Roma (RM), Via Eratostene n. 7, posto al Piano Terra, riportato in catasto fabbricati al Foglio 629, Particella 430, Sub. 2, Zona Censuaria 3, Cat. D/1, Rendita Catastale € 1.841,00.</p> <p>Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Eratostene n. 7. Il fabbricato si trova in Zona Semicentrale (Casilino Marranella). Il Fabbricato è composto da cinque piani fuori terra, porzione di seminterrato e piano copertura.</p> <p>L'Opificio (al Piano Terra) è identificato al Foglio 629, Particella 430, Sub. del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da tre locali (originariamente indicati come deposito, locale forno e magazzino), disimpegno, spogliatoio e WC.</p> <p>L'Opificio confina con Via Eratostene, vano scala, corte ed altre proprietà.</p> <p>L'Opificio si trova in mediocre stato conservativo. Si segnala la presenza di pregresse infiltrazioni.</p> <p>fornito il Regolamento Condominiale.</p> <p>Non è stato possibile individuare le parti comuni al Condominio in quanto l'Amministratore non ha fornito il Regolamento Condominiale.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI (Vedere Relazione Notarile)
Stato di occupazione:	L'Opificio è occupato dall'Esecutato.

