

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fratini Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 318/2022 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

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
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 318/2022 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

All'udienza del 10/11/2022, il sottoscritto Ing. Fratini Franco, con studio in Via A.Contarini, 9/A - 00154 - Roma (RM), email francofratini@gmail.com, PEC f.fratini@pec.ording.roma.it, Tel. 065747739, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DEL PIANETA TERRA 161-169

DESCRIZIONE

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà in capo al [REDACTED] dell'immobile sito in ROMA VIA DEL PIANETA TERRA 161-169 SITO AL PT/1S, distinto al catasto al FOGLIO 864, PART. 898, SUB 19, ZONA CENS 6, CAT. A/10, CLASSE 2, CONSISTENZA 2,5 VANI RENDITA € 2.136,84.

L'immobile, appartamento ad uso ufficio, composto da piano terra e piano interrato collegati tra loro da scala interna distinto con l'iterno N.2 con più vetrine, sotto i portici del fabbricato, si trova in una zona ben servita con la presenza di parcheggi sia frontali che in un grande piazzale (P.ZZA DEI PIANETI) adiacente, presenza di supermercati e altri locali commerciali. Nelle vicinanze sono presenti collegamenti bus.

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.

L'unità immobiliare è sita in una zona di grande tranquillità in quanto, dove è localizzato - via del Pianeta Terra - diventa una strada cieca, e quindi è presente unicamente uno scarso traffico locale.

Il grande numero di parcheggi non a pagamento nelle immediatissime vicinanze vi conferisce una ottima fluidità per clienti e visitatori. La vicinissima arteria di Via delle Grande Muraglia, che attraversa tutto il quartiere denominato "Il Torrino" è ottimamente servita da diverse linee autobus che la collegano all'Eur. Infine sono vicinissimi tutta una serie di negozi (tabacchi, bar, ristorazione, cancelleria, etc.) che vanno a vantaggio della sua destinazione d'uso, quale ufficio-laboratorio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DEL PIANETA TERRA 161-169

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina da un lato con la Via del Pianeta terra, da un altro sempre con Via del Pianeta Terra, slargo condominiale, e dagli altri due lati con altre unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	41,50 mq	50,60 mq	1	50,60 mq	0,00 m	
Cantina	51,25 mq	54,50 mq	0,50	27,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				77,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stata assunta la percentuale di ribasso dell 0,50 (per taverne e locali interrati abitabili) in luogo della percentuale 0,20(per cantine e locali inabitabili) perchè i locali interrati oggetto della stima , pur risultando catastalmente cantine, nella realtà sono rifiniti in maniera abitabile e sono dotati di impianti sia elettrico che di condizionamento ed idrico di ottima qualità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1996 al 25/01/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 864, Part. 898, Sub. 19 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 2.136,84
Dal 25/01/2013 al 31/10/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 864, Part. 898, Sub. 19 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 2.136,84

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8964	898	19	6	A10	2	2,5	76 mq	2136,84 €		

Si fa presente che la superfice reale dell'unità immobiliare, calcolando il 100% dei muri divisorii, il 50% dei muri perimetrali e l'ingombro scala preso una volta, sviluppa per il piano terra mq. 50,60 e per il piano interrato mq.54,50 per un complessivo di mq. 105,10

PRECISAZIONI

Si precisa altresì che , oltre al Condominio Z68C, è presente un altro creditore intervenuto munito di credito esecutivo [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED] residente [REDACTED] rappresentato [REDACTED]) per una somma complessiva di € 11.197,00=.

PATTI

Non risulta la presenza di particolari questioni rilevanti negli atti di provenienza .

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali all'interno dell'immobile sono buone.

PARTI COMUNI

Fa parte di un condominio con altri appartamenti e locali commerciali

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù nè usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il negozio è sito al piano terra di un grande complesso edilizio di 7 piani. L'edificio è di recente costruzione, tutto in cemento armato, con una evidente struttura prefabbricata rifinita esternamente con pannelli in cemento trattato. Il negozio è collocato al piano terra in un'area ampiamente porticata che consente un completo riparo dalle intemperie per tutte e quattro le grandi vetrine mt 2,50 cad. in alluminio con chiusura con serrande in acciaio; è situato in una posizione di "angolo". Il locale si sviluppa su due livelli: al piano terra ha un'accoglienza-reception di circa 9 mq. e n. 2 locali per l'attività lavorativa, oltre ad un grande wc con disimpegno; mentre al piano interrato al quale si giunge con una scala metallica, sono collocati 3 vani uso laboratorio. Il locale si presenta in buon uso manutentivo ad eccezione di 2 vani nell'interrato dove è avvenuta una perdita di acqua che sono ancora da bonificare. L'altezza dei vani è di mt.3 ed è presente quasi ovunque una controsoffittatura a quota mt.2,50/2,70 con un impianto di aria condizionata caldo/freddo mentre l'acqua calda nel bagno è garantita da uno scaldabagno. L'impianto elettrico risulta a norma ed è alimentato da 2 quadri elettrici molto completi e molto bene settorizzati posti 1 al piano terra e 1 al piano interrato; in tale settorizzazione vengono differenziate anche le cappe di laboratorio presenti, i banchi di laboratorio, i condizionatori, il sistema videocitofono tutto con interruttori magnetotermici differenziali dedicati. Pavimenti e rivestimenti sono in buono stato di manutenzione. All'interno dei locali sono presenti apparati di laboratorio, quali banchi di laboratorio, cappe a flusso laminare, lavandini da laboratorio, scaffalature e cassettiere, apparati vari.

Si fa presente che la superficie reale dell'unità immobiliare, calcolando il 100% dei muri divisorii, il 50% dei muri perimetrali e l'ingombro della scala preso una volta, sviluppa per il piano terra mq. 50,60 e per il piano interrato mq. 54,50 per un complessivo di mq. 105,10

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile occupato dallo stesso Sig. [REDACTED] era stato ristrutturato con una Cila per uno studio Dentistico/Odontotecnico.

Al momento del sopralluogo era libero.

NORMATIVA URBANISTICA

Il locale ricade nel P.R.G. 2002 Città consolidata e in particolare in "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" il 13/01/2015 prot. 1864, il proprietario [REDACTED] a firma del tecnico incaricato Geom. Pietro Fondacaro ha presentato una C.I.L.A. ai sensi dell'art.5 della L. n.73/2010 e per gli effetti dell'art.6 del D.P.R. 380/2001 per una diversa distribuzione degli spazi interni. Con tale pratica [REDACTED] eseguiva dei tramezzi interni con pareti prefabbricate ed infissi vetrati per separate diverse funzioni. Occorre puntualizzare che il locale al piano terra è destinato a laboratorio professionale (e tale attività viene confermata nella C.I.L.A) mentre nel piano interrato aveva come destinazione d'uso cantina (e nella C.I.L.A viene confermata la destinazione d'uso cantina) mentre nella realtà il piano interrato è attrezzato ad uso laboratorio con le già citate cappe, banchi ed arredi particolari. In linea generale la C.I.L.A. è stata per le tramezzature interne regolarmente costituita ad eccezione di una piccola parete vetrata che separa il corridoio dalla reception ed ad eccezione di un piccolo locale tramezzato (ca. mq.4) nel piano interrato, come meglio evidenziato negli allegati

- 1) situazione come da C.I.L.A del 2015
- 2) situazione stato attuale derivata dai rilievi effettuati con il Curatore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Occorre puntualizzare che il locale al piano terra è destinato a laboratorio professionale (e tale attività viene confermata nella C.I.L.A) mentre nel piano interrato aveva come destinazione d'uso cantina (e nella C.I.L.A viene confermata la destinazione d'uso cantina) mentre nella realtà il piano interrato è attrezzato ad uso laboratorio con le già citate cappe, banchi ed arredi particolari. In linea generale la C.I.L.A. è stata per le tramezzature interne regolarmente costituita ad eccezione di una piccola parete vetrata prefabbricata che separa il corridoio dalla reception ed ad eccezione di un piccolo locale tramezzato (ca. mq.4) nel piano interrato, come meglio evidenziato negli allegati

- 1) situazione come da C.I.L.A del 2015
- 2) situazione stato attuale derivata dai rilievi effettuati con il Curatore.

A maggior chiarimento e come riassunto nella relazione tecnica allegata alla C.I.L.A. a firma del progettista Geom. Pietro Fondacaro i titoli originari precedenti sono:

- 1) Licenza edilizia n.426/C del 15/02/1992
- 2) DIA prot. n. 17071 del 02/04/1998

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Alla data attuale si rileva un debito del Sig. [REDACTED] nei confronti del Condominio Z68C- Via del Pianeta mercurio 52/42 Roma Cod. Fisc. [REDACTED] - [REDACTED]

██████████. Tale debito, incluse ogni tipo di spese, di bolli e di interessi, ammonta a € 19.186,47=. a cui vanno sommati ancora € 1.879,64=. recentemente precisati dal creditore per un totale complessivo di € 21.066,11=

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DEL PIANETA TERRA 161-169

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà in capo al SIG. ██████████ dell'immobile sito in ROMA VIA DEL PIANETA TERRA 161-169 SITO AL PT/1S, distinto al catasto al FOGLIO 864, PART. 898, SUB 19, ZONA CENS 6, CAT. A/10, CLASSE 2, CONSISTENZA 2,5 VANI RENDITA € 2.136,84. L'immobile, appartamento ad uso ufficio, composto da piano terra e piano interrato collegati tra loro da scala interna distinto con l'iterno N.2 con più vetrine, sotto i portici del fabbricato, si trova in una zona ben servita con la presenza di parcheggi sia frontali che in un grande piazzale (P.ZZA DEI PIANETI) adiacente, presenza di supermercati e altri locali commerciali. Nelle vicinanze sono presenti collegamenti bus.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8964, Part. 898, Sub. 19, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 155.700,00

Il prezzo di € 2000,00/mq, scaturisce dalle considerazioni del sottoscritto vedendo i valori dati dal borsino immobiliare e le effettive quotazioni di mercato di immobili simili nella stessa zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - VIA DEL PIANETA TERRA 161-169	77,85 mq	2.000,00 €/mq	€ 155.700,00	100,00%	€ 155.700,00
Valore di stima:					€ 155.700,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che non sono pervenute controdeduzioni da nessuna delle parti alle quali la perizia completa dei suoi allegati è stata inviata ██████████

Le uniche osservazioni pervenute nei tempi prestabiliti sono state quelle del Custode Giudiziario Avv. Valentina Fabrizi, che sono state puntualmente recepite.

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 05/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fratini Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - LOCALIZZAZIONE AEROFOTOGRAMETRICA (Aggiornamento al 31/10/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALE E PLANIMETRIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI E C.I.L.A PROT.1864 DEL 13/01/2015
- ✓ Planimetrie catastali - PLANIMETRIA RILIEVO ATTUALE
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di precisazione del credito verso il condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di matrimonio
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DEL PIANETA TERRA 161-169

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà in capo al SIG. [REDACTED] [REDACTED] dell'immobile sito in ROMA VIA DEL PIANETA TERRA 161-169 SITO AL PT/1S, distinto al catasto al FOGLIO 864, PART. 898, SUB 19, ZONA CENS 6, CAT. A/10, CLASSE 2, CONSISTENZA 2,5 VANI RENDITA € 2.136,84. L'immobile, appartamento ad uso ufficio, composto da piano terra e piano interrato collegati tra loro da scala interna distinto con l'iterno N.2 con più vetrine, sotto i portici del fabbricato, si trova in una zona ben servita con la presenza di parcheggi sia frontali che in un grande piazzale (P.ZZA DEI PIANETI) adiacente, presenza di supermercati e altri locali commerciali. Nelle vicinanze sono presenti collegamenti bus.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8964, Part. 898, Sub. 19, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il locale ricade nel P.R.G. 2002 Città consolidata e in particolare in "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" il 13/01/2015 prot. 1864, il proprietario [REDACTED] [REDACTED] a firma del tecnico incaricato Geom. Pietro Fondacaro ha presentato una C.I.L.A. ai sensi dell'art.5 della L. n.73/2010 e per gli effetti dell'art.6 del D.P.R. 380/2001 per una diversa distribuzione degli spazi interni. Con tale pratica [REDACTED] [REDACTED] eseguiva dei tramezzi interni con pareti prefabbricate ed infissi vetrati per separate diverse funzioni. Occorre puntualizzare che il locale al piano terra è destinato a laboratorio professionale (e tale attività viene confermata nella C.I.L.A.) mentre nel piano interrato aveva come destinazione d'uso cantina (e nella C.I.L.A. viene confermata la destinazione d'uso cantina) mentre nella realtà il piano interrato è attrezzato ad uso laboratorio con le già citate cappe, banchi ed arredi particolari. In linea generale la C.I.L.A. è stata per le tramezzature interne regolarmente costituita ad eccezione di una piccola parete vetrata che separa il corridoio dalla reception ed ad eccezione di un piccolo locale tramezzato (ca. mq.4) nel piano interrato, come meglio evidenziato negli allegati 1) situazione come da C.I.L.A. del 2015 2) situazione stato attuale derivata dai rilievi effettuati con il Curatore.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 318/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DEL PIANETA TERRA 161-169		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8964, Part. 898, Sub. 19, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	77,85 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali all'interno dell'immobile sono buone.		
Descrizione:	Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà in capo al SIG. [REDACTED] dell'immobile sito in ROMA VIA DEL PIANETA TERRA 161-169 SITO AL PT/1S, distinto al catasto al FOGLIO 864, PART. 898, SUB 19, ZONA CENS 6, CAT. A/10, CLASSE 2 , CONSISTENZA 2,5 VANI RENDITA € 2.136,84. L'immobile , appartamento ad uso ufficio, composto da piano terra e piano interrato collegati tra loro da scala interna distinto con l'iterno N.2 con più vetrine , sotto i portici del fabbricato , si trova in una zona ben servita con la presenza di parcheggi sia frontali che in un grande piazzale (P.ZZA DEI PIANETI) adiacente, presenza di supermercati e altri locali commerciali. Nelle vicinanze sono presente collegamenti bus.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		