

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare
357/2023 del R.G.E.I., G.E. Dott. Romolo Ciufolini

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA (RM)

Codice fiscale: 01275240586

contro

Codice fiscale: *****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienza.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotto.....	9
Lotto.....	10
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 357/2023 del R.G.E.I.....	12
Lotto.....	12



In data 06/05/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail ing.filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento presso il Tribunale Ordinario Civile di Roma.

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente immobile:

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Campofiorito civico 162 - Interno 3 Piano 1**

L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, numero due camere e aree esterne di pertinenza.

I manufatti si trovano nella Zona XIV "Borghesiana", sita nell'area est della città di Roma, a sud della Via Prenestina, ricompresa all'interno del territorio del Municipio 6; la Zona confina a nord con la Zona X "Lunghezza", a est con i Comuni di Monte Compatri e Colonna, a sud con i Comuni di Monte Compatri, Monte Porzio Catone e Frascati e a ovest con le Zone XVII "Torre Gaia" e XIII "Torre Angela".

La zona di appartenenza, può definirsi discretamente servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalle stazioni della Metropolitana Linea C: "Due Leoni-Fontana Candida", "Borghesiana" e "Bolognetta".

In considerazione delle caratteristiche tutte del bene pignorato è possibile considerare un lotto formato dal seguente bene:

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Campofiorito civico 162 - Interno 3 Piano 1**

TITOLARITÀ

L'immobile dell'esecuzione risulta essere di proprietà di:

- ***** (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale: *****

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il distacco verso l'appartamento contraddistinto dall'interno numero 1, il distacco verso il viale carrabile, il vano scale, salvo altri.



CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 67 mq.

La superficie commerciale di 67 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1,00) = 63,50 mq
- aree esterne di pertinenza (coefficiente pari a 0,30) = 3,5 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Via Campofiorito n. 162 Interno 3 Piano 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	2346	5	6	A/2	4	3,5 vani	Totale: 66 mq Totale escluse aree scoperte: 62 mq	€ 415,75	1		

Catastalmente intestato a:

- 1) ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15 marzo 1990.

La summenzionata planimetria catastale mostra difformità, sulla scorta del rilievo eseguibile, rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; dei costi di aggiornamento del censimento catastale si è tenuto conto nell'ambito della stima del valore commerciale dell'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di riferimento ha rivestimento a intonaco tinteggiato e consta di numero quattro livelli in elevazione. L'ingresso all'immobile è possibile dal civico 162 della Via Campofiorito e avviene mediante cancelletto metallico riservato ai pedoni e cancello automatizzato di metallo posti su strada di introduzione al viale carrabile del complesso edilizio di riferimento; viale su cui insiste il portone di metallo e vetri di accesso all'androne dell'edificio pavimentato a pietra naturale, rivestito a intonaco tinteggiato con rampa di scale avente pedata e alzata rivestite in pietra naturale. L'edificio non è dotato di impianto ascensore; dalle informazioni assunte l'edificio risulta costituito in condominio senza servizio di portierato.



Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazione – piastrelle ceramiche;
- rivestimento – intonaco tinteggiato;
- rivestimento servizio igienico – piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – rifiniti ad intonaco tinteggiato ovvero controsoffitto tinteggiato ove presente;
- serramenti esterni – metallo con doppio vetro e avvolgibili di PVC;
- serramenti interni – legno;
- dotazioni servizio igienico – vaso, lavabo, bidet e vasca.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto citofonico – semplice;
- impianto di riscaldamento – autonomo;
- impianto acqua calda sanitaria – caldaia;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e protezione;
- impianto idrico – collegato alla rete di distribuzione;
- impianto erogazione gas – collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “da ristrutturare”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato occupato da terzi.

Nel menzionato sopralluogo l'occupante ha esibito copia di contratto di locazione, recante data di sottoscrizione del 29 dicembre 2018 e stipulato per la durata di anni tre, con decorrenza dal 1 gennaio 2019 e scadenza al 31 dicembre 2021; il contratto risulta essere stato registrato in data 11 gennaio 2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Roma 5 Tuscolano – al numero 000245 – serie 3T e codice identificativo TJS19T000245SJ.

PROVENIENZA

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce - LE) e in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto eseguite in data 13 dicembre 2024, risulta quanto segue:

Trascrizioni

• **Atto tra vivi – compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 03/04/2018

Reg. gen. 38133 - Reg. part. 27208

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- *****

Codice fiscale *****

Contro

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con *****)

Codice fiscale *****

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con *****)

Codice fiscale *****

Si precisa che nella summenzionata nota R.P. 27208/2018 alla Sezione “Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive” risulta la seguente annotazione:

• **Atto giudiziario del 27/05/2022 - Annotazione a trascrizione – Inefficacia parziale**

Trascritto a Roma 1 il 20/04/2023

Reg. gen. 49871 - Reg. part. 6588

A favore di

- *****

Codice fiscale *****

Contro

- *****

Codice fiscale *****

- *****

Codice fiscale *****

Si precisa che nella summenzionata nota R.P. 6588/2023 alla “Sezione D – Ulteriori informazioni” è specificato quanto segue:

“SI TRASCRIVE ANNOTAMENTO DI INEFFICACIA PARZIALE A MARGINE DELLA COMPRAVENDITA TRASCRITTA A ROMA 1 IN DATA 03.04.2018 AI NUMERI 27208 DEL REGISTRO PARTICOLARE, 38133 DEL REGISTRO GENERALE, SOLO ED ESCLUSIVAMENTE NEI CONFRONTI DELLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - 012752405 86.”

• **Atto tra vivi – compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 03/03/2005

Reg. gen. 26781 - Reg. part. 17167

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con *****)

Codice fiscale *****

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con *****)

Codice fiscale *****

Contro

***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale *****

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 05/05/1995

Reg. gen. 29292 - Reg. part. 17026

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale *****

Contro

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con *****)

Codice fiscale *****

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con *****)

Codice fiscale *****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce - LE) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto eseguite in data 13 dicembre 2024, risulta quanto segue:

Iscrizioni

- **Atto giudiziario del 11/02/2020 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Roma 1 il 17/12/2020

Reg. gen. 132314 - Reg. part. 23250

Importo: Euro 150.000,00

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERTIVA (RM)
Codice fiscale 01275240586

Contro

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con *****)

Codice fiscale *****

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con *****)

Codice fiscale *****

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce - LE) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto eseguite in data 13 dicembre 2024, risulta quanto segue:

• **Domanda giudiziale del 20/03/2020 - revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Roma 1 il 15/07/2020

Reg. gen. 69140 - Reg. part. 47736

A favore di

- ***** SOCIETA' COOPERATIVA (Imola - BO)

Codice fiscale *****

Contro

- *****

Codice fiscale *****

- *****

Codice fiscale *****

- *****

Codice fiscale *****

• **Atto giudiziario del 28/02/2023 - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 12/04/2023

Reg. gen. 45705 - Reg. part. 32750

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA (RM)

Codice fiscale 01275240586

Contro

- *****

Codice fiscale *****

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Geoportale di Roma Capitale, e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, la visura ha individuato il complesso edilizio di riferimento come segue:

- Aggiornamenti successivi al 2008 - Sistemi e regole - Sistema Insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (artt. 51, 52 e 53 delle NTA) - Modifiche e integrazioni - Pianificazione aree prive di destinazione urbanistica - Area A145 - Atto del C.S.A.C. n.48 del 1.06.206 - Adozione di variante, ai sensi dell'Art.10 della L. 1150/1942, riguardante le aree prive di destinazione urbanistica - PRINT RES. MUN. VIII N.4 "Finocchio - Pantano" - Città da Ristrutturare - Municipio 6

L'attuale destinazione dell'unità immobiliare pignorata risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'immobile oggetto di pignoramento sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale - Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica - Ufficio Certificazioni - hanno dato esito negativo.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale - Municipio 6 - hanno consentito di rintracciare la sussistenza per il fabbricato di riferimento della Comunicazione di inizio lavori asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n.34 del 2020 (CILA Superbonus) - protocollo numero 193593 del 28 novembre 2022; in detta CILA viene dichiarata l'esecuzione di interventi di "isolamento dell'involucro edilizio opaco (cappotto termico) e trasparente (infissi), sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale privati"

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale - Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica - Ufficio Speciale Condono Edilizio - hanno consentito di riscontrare la sussistenza dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria protocollo 86/205387-0, presentata ai sensi della L. 47/1985; altresì, risulta sussistere la concessione in sanatoria numero 140 del 1992; il cennato ufficio ha dichiarato che fascicolo pertinente non è più oggetto di istruttoria ed è custodito presso l'archivio esterno; lo scrivente ha provveduto a presentare, al fine di poter visionare ed estrarre copia delle documentazione afferente alla concessione edilizia in sanatoria in parola, istanza di accesso agli atti senza alcun riscontro sino alla data attuale.

Tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi, dell'epoca di erezione e della documentazione disponibile, si reputa possibile considerare la planimetria catastale presentata nel marzo 1990.

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Campofiorito civico 162 - Interno 3 Piano 1**

L'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria, sulla scorta dei rilievi eseguibili, rappresenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità in buona sostanza sono relative a: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni, 2. Realizzazione di Soppalchi; è possibile reputare che le dette difformità possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo in sanatoria (1.), ovvero mediante titolo abilitativo per ripristino della configurazione autorizzata (2.); i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 6.000,00.

Naturalmente, tutte le valutazioni afferenti alla regolarità edilizia dell'immobile di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

Certificazioni energetiche

Per l'appartamento in parola, sulla scorta degli accertamenti eseguibili e degli elementi disponibili in sede di accesso, non è stato possibile preparare un "Attestato di Prestazione Energetica" in considerazione della indisponibilità di elementi tecnici relativi all'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Dall'atto di pignoramento risulta che l'immobile è stato pignorato per intero. Lo scrivente ha proceduto alla formazione del così costituito lotto:

• **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Campofiorito civico 162 - Interno 3 Piano 1**

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) - quotazione, I semestre 2024, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 1.600,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2024, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 1.600,00 al mq
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari a circa € 1.900,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,95 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 1.600,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.600,00 \text{ €/mq} \times 67,00 \text{ mq} = \text{€ } 107.200,00$; dunque, il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 107.200,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) e il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,92.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 1.500,00, può essere assunto pari ad € 100.500,00.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore quota
Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Campofiorito civico 162 - Interno 3 Piano 1	67,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 100.500,00	1/1	€ 100.500,00
Totale lotto:					€ 100.500,00

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto; si precisa, infine, come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 20 dicembre 2024

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Ing. Filippo Cascone

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visura storica catastale bene
4. Planimetria catastale bene
5. Atto di compravendita del beni RP 17026/1995
6. Atto di compravendita dei beni RP 17167/2005
7. Atto di compravendita dei beni RP 27208/2018
8. Contratto di locazione del 29 dicembre 2018
9. Formalità estratte presso i pubblici registri immobiliari Roma 1
10. Documentazione afferente alla CILA Superbonus protocollo 193593/2022

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 357/2023 DEL R.G.E.I.**

LOTTO

Bene - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) – Via Campofiorito civico 162 - Interno 3 Piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 2346 Sub. 5, Zc 6, Categoria A/2	Superficie Commerciale	67 mq
Descrizione:	<p>L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, numero due camere e aree esterne di pertinenza.</p> <p>I confini dell'appartamento sono: il distacco verso l'appartamento contraddistinto dall'interno numero 1, il distacco verso il viale carrabile, il vano scale, salvo altri.</p>		

