

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare
86779/1995 del R.G.E.

promossa da

Capitalia S.p.A. già Banca di Roma S.p.A.

contro



INTEGRAZIONE

All'udienza del 11/03/2016, la sottoscritta Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

All'udienza del 24/05/2017, la sottoscritta veniva invitata dal Giudice a stimare anche la parte di autorimessa soggetta ad Atto d'Obbligo distinta al catasto urbano al Foglio 659 Particella 220 Sub 509, in seguito a frazionamento e accatastamento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	527,00 mq	546,00 mq	1,00	546,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				546,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				546,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1988 al 22/10/1993		Catasto Fabbricati Fg. 659, Part. 220, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6
Dal 22/10/1993 al 10/05/2017	Catasto Fabbricati	Fg. 659, Part. 220, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 876 mq. Rendita € 2.578,77 Piano S1
Dal 10/05/2017 al 17/05/2017	Catasto Fabbricati	Fg. 659, Part. 220, Sub. 509, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 527 mq Superficie catastale 546 Rendita € 979,82 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	659	220	509	6	C6	7	527	546	979,82	S1	

STATO CONSERVATIVO

La parte di autorimessa oggetto di pignoramento al momento dei sopralluoghi (21/11/2017 - 16/03/2017 - 28/03/2017) si presentava in cattivo stato di manutenzione e conservazione e con evidenti macchie d'infiltrazione presenti sul soffitto.

STIMA

L'autorimessa oggetto di pignoramento è stata valutata con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. E' stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare. In considerazione della zona periferica e suburbana "La Rustica" in cui ricade l'immobile, si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 1.100,00 e un valore minimo pari a €/mq. 800,00. Per le caratteristiche intrinseche dell'autorimessa (piano S1, cattivo stato di manutenzione e conservazione e segni d'infiltrazione sul soffitto), si ritiene congruo applicare il valore medio pari a €/mq. 950,00 corretto del coefficiente 0,81, per il cattivo stato, per le dimensioni e la difficoltà di parcheggio di alcuni posti auto, individuando il prezzo di circa €/mq. 769,50. Pertanto, il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 546,00 è individuato in € 420.147,00. Il valore ottenuto decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, risulta pari a € 357.124,95.

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 25/05/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apicella Antonietta