

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verardi Marinella, nell'Esecuzione Immobiliare 977/2024 del R.G.E.
promossa da

BCC NPLS 2022 SRL con sede in Conegliano (TV)

contro

FFFFFFFFFFFF

Codice fiscale: FFFFFFFFFFFFFF

Partita IVA: FFFFFFFFFFFFFF



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 977/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 274.000,00	15

In data 10/04/2025, il sottoscritto Arch. Verardi Marinella, con studio in Via Ildebrando Vivanti, 34 - 00144 - Roma (RM), email verardimarinella@gmail.com, PEC arch.marinellaverardi@legalmail.it, Tel. *****, Fax 06 96048318, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monza, 9, edificio 3 (scala C), interno 3, piano 2

Appartamento composto da ingresso disimpegno, soggiorno, due camere, cucina e bagno.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monza, 9, edificio 3 (scala C), interno 3, piano 2

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:

- ##### (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

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

- ##### (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con il vano scala, l'appartamento int.4 e due affacci su giardino condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,80 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,95 m	2
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1910 al 16/06/2005	Società Cooperativa per la costruzione e per l'acquisto di Case Popolari ed economiche fra i Tranvieri di Roma con sede in Roma	Catasto Terreni Fg. 926, Part. 36 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 1,650
Dal 16/06/2005 al 17/12/2025	***** e *****a fino al 28/01/2007; poi ***** *****, ***** e ***** fino al 29/05/2009; poi ***** ***** S.r.l. con sede in Roma	Catasto Fabbricati Fg. 926, Part. 36, Sub. 49, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 686,89 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	926	36	49	3	A2	1	3,5 vani	75 mq	686,89 €	2	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato attuale differisce dalla planimetria catastale per alcune modifiche degli spazi interni, realizzate senza titolo edilizio. Per la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate, vedasi il paragrafo "regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Relativamente alle parti comuni, vedasi gli articoli 2 e 3 del Regolamento della cooperativa case tranvieri (All. 8).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/11/2015
- Scadenza contratto: 14/07/2027
- Scadenza disdetta: 14/01/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 900,00

L'appartamento è in locazione al sig. ***** (All. 12)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1910 al 16/06/2005	***** ***** ***** ***** ***** con sede in Roma Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Roma	17/11/1910		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/02/1911		629
		Registrazione			
Dal 16/06/2005 al 28/01/2007	***** nato a ***** il ***** per i diritti di 1/2 di piena proprietà; ***** ***** CF *****) nata a ***** (**) il ***** per i diritti di 1/2 di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto notarile pubblico di Assegnazione A Socio Di Cooperativa Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lucarini Orietta	16/06/2005	38558	8030
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/07/2005	53550	
		Registrazione			
Dal 28/01/2007 al 29/05/2009	***** nato a ***** il ***** , Diritto di: Proprieta' per 12/18 ; ***** ***** (CF *****) nata a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 2/18 ; ***** (CF *****) nata a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 2/18 ; ***** (CF *****) nato a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 2/18 Codice Fiscale/P.IVA: *****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 29/05/2009 al 29/05/2009	***** nato a ***** il ***** , Diritto di: Proprieta' per 12/18 ; ***** ***** (CF	Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Magliulo Federico	29/05/2009	11668	3647

	***** nata a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 2/18 ; ***** (CF *****) nata a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 2/18 ; ***** (CF *****) nato a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 2/18 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2009	44658	
		Registrazione			
Dal 29/05/2009	***** ***** *** sede in ***** (RM) Codice Fiscale/P.IVA: *****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Magliulo Federico	29/05/2009	11668	3647
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2009	44659	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Roma 1 il 23/12/2010
 Reg. gen. 153982 - Reg. part. 34903
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.000.000,00
 A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO GIUSEPPE TONIOLO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA
 Contro *****
 Capitale: € 1.000.000,00
 Interessi: € 1.000.000,00
 Rogante: MARICONDA SALVATORE
 Data: 17/12/2010
 N° repertorio: 6706
 N° raccolta: 4663
- Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 Iscritto a Roma 1 il 16/02/2012
 Reg. gen. 16027 - Reg. part. 2081

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO GIUSEPPE TONIOLO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro *****

Capitale: € 2.000.000,00

Rogante: MARICONDA SALVATORE

Data: 09/02/2012

N° repertorio: 7718

N° raccolta: 5318

- **Ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Roma 1 il 09/07/2018

Reg. gen. 81150 - Reg. part. 14742

Quota: 1/1

Importo: € 14.984.537,22

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma

Contro *****

Capitale: € 7.492.268,61

Rogante: Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma

Data: 06/07/2018

N° repertorio: 12256

N° raccolta: 9718

- **Ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Roma 1 il 13/12/2021

Reg. gen. 159704 - Reg. part. 30403

Quota: 1/1

Importo: € 75.781.463,42

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma

Contro *****

Capitale: € 37.890.731,71

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 10/12/2021

N° repertorio: 18342

N° raccolta: 9721

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 04/10/2024

Reg. gen. 118866 - Reg. part. 88512

Quota: 1/1

A favore di BCC NPLS 2022 SRL con sede in Conegliano (TV)

Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade nella seguente zona di Piano Regolatore Generale:

Elaborati prescritti - Sistemi e Regole, tavole in scala 1:5.000 - tavola 2.10

Sistema insediativo: Città Storica

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato realizzato ante 1939, per cui la scheda catastale del 30/11/1939 costituisce titolo edilizio (All.3).

Lo stato attuale dei luoghi differisce dalla planimetria catastale, per alcune modifiche degli spazi interni, realizzate senza titolo edilizio (All. 3 e All.4). Si segnala che la seconda camera, ricavata nella ex cucina, sfiora la metratura minima consentita dal regolamento edilizio comunale.

Per la regolarizzazione edilizia dell'appartamento, sarà necessario presentare una pratica CILA in sanatoria.

Si stima a corpo il costo relativo a tale pratica in €3.500,00 comprensivo di parcella al Tecnico incaricato, reversale comunale, sanzione e aggiornamento catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.400,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monza, 9, edificio 3 (scala C), interno 3, piano 2
Appartamento composto da ingresso disimpegno, soggiorno, due camere, cucina e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 926, Part. 36, Sub. 49, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 277.500,00

1) CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE "LIBERO"

- Metodo del confronto per beni simili su valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 9)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2025 (ultimo pubblicato) dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: semicentrale/APPIO (VILLA FIORELLI)

Codice di zona: C7

Microzona 26

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

I valori commerciali riportati per abitazioni civili in condizioni normali variano tra 3.300,00 e 4.700,00€/mq calcolati per la superficie lorda.

In relazione allo stato di manutenzione del bene, si considera un valore medio dichiarato dall'OMI pari a 4.000,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1 (All. 10)

Sulla base della consultazione delle offerte in vendita, per beni simili posti in vendita nella zona in oggetto, si riscontra un prezzo medio di vendita al metro quadro pari a 4.300,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 11)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al 2° semestre 2025, la scrivente ha rilevato per beni del tipo abitazioni I e II fascia, situati nella zona Q8 Tuscolano - Casilino un valore medio pari a 2.900,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori sopra descritti:

€/mq $4.000,00 + 4.300,00 + 2.900,00 / 3 = €3.700,00$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo pari ad €277.500,00

Al valore sopra ricavato, andrà sottratto il presumibile costo per la regolarizzazione edilizia del bene stimato in complessivi €3.500,00 (vedasi paragrafo "regolarità edilizia"), ottenendo il valore finale di

2) CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE LOCATO

Poiché l'immobile oggetto di stima risulta essere locato, è necessario verificare che il canone di locazione in essere, risultante dalla documentazione esaminata, sia coerente con il mercato immobiliare delle locazioni per lo specifico segmento immobiliare, per l'ambito territoriale di appartenenza e con riferimento all'epoca della stima.

Al termine, il valore di mercato ottenuto in precedenza - VALORE DELL'IMMOBILE "LIBERO" - sarà corretto in funzione dell'eventuale minus/plusvalenza derivante dal confronto fra il canone annuo effettivo e quello ordinario.

- Metodo del confronto per beni simili su valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 9)

Per la valutazione della congruità del canone di locazione dell'immobile in oggetto, si è tenuto conto dei valori riferiti alle locazioni per mese e al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2025 (ultimo pubblicato) dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: semicentrale/APPIO (VILLA FIORELLI)

Codice di zona: C7

Microzona 26

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: RESIDENZIALE

I valori di locazione per abitazioni civili in condizioni normali variano tra 11,3 e 15,8 €/mq x mese calcolati per la superficie lorda.

In relazione allo stato di manutenzione del bene, si considera un valore medio dichiarato dall'OMI pari a 13,5 €/mq x mese, da cui si ricava il valore di locazione annuo pari a 162 €/mq

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato (All. 11)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al 2° semestre 2025, la scrivente ha rilevato per beni del tipo abitazioni I e II fascia, situati nella zona Q8 Tuscolano - Casilino un valore medio di locazione pari a 10,45 €/mq x mese, da cui si ricava il valore di locazione annuo pari a €125,40

- Valore di locazione di sintesi

Il valore di locazione annuo ordinario al metro quadrato viene determinato facendo la media dei due valori sopra descritti:

$$\text{€/mq } 162,00 + 125,40 / 2 = \text{€}143,70$$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima pari a mq75, si ottiene un valore complessivo annuo di locazione pari ad €10.777,50

Il valore del canone ordinario annuo di locazione ottenuto risulta sostanzialmente corrispondente al valore di locazione annuo in essere, pari ad €10.800,00 (All. 12).

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene non necessaria una correzione del valore stimato del bene,

non essendo stata riscontrata minus/plusvalenza derivante dal confronto fra il canone annuo effettivo e quello ordinario

Il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile "locato" oggetto di stima risulta essere pari a euro 277.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Monza, 9, edificio 3 (scala C), interno 3, piano 2	75,00 mq	3.700,00 €/mq	€ 277.500,00	100,00%	€ 277.500,00
Valore di stima:					€ 277.500,00

Valore di stima: € 277.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€

Valore finale di stima: € 274.000,00

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 22/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Verardi Marinella

ELENCO ALLEGATI:

✓ N° 1 Ortofoto

- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - corrispondente a Progetto
- ✓ N° 4 Altri allegati - Restituzione grafica stato attuale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento di condominio ed estratto conto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Valori O.M.I.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valori offerte in vendita
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valori Listino B.I.R.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratto di locazione

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monza, 9, edificio 3 (scala C), interno 3, piano 2
Appartamento composto da ingresso disimpegno, soggiorno, due camere, cucina e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 926, Part. 36, Sub. 49, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nella seguente zona di Piano Regolatore Generale: Elaborati prescritti - Sistemi e Regole, tavole in scala 1:5.000 - tavola 2.10 Sistema insediativo: Città Storica T4 - tessuti ad espansione otto-novecentesca ad isolato

Prezzo base d'asta: € 274.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 977/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 274.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Monza, 9, edificio 3 (scala C), interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 926, Part. 36, Sub. 49, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento composto da ingresso disimpegno, soggiorno, due camere, cucina e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		