

TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carmazzi Carolina, nell'Esecuzione Immobiliare 983/2022
del R.G.E.

promossa da

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 983/2022 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.000,00	16

Il sottoscritto Arch. Carmazzi Carolina, con studio in Via Maffeo Pantaleoni, 25 - 00191 - Roma (RM), email c.carmazzi1@gmail.com, PEC c.carmazzi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA FARINI N. 52, piano TERRA

L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Farini n. 52, piano terra è situato nell'area centrale del comune di Roma. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate con il codice zona: B18 ed è situata nei pressi della Stazione Termini ed è delimitata dalla Via Principe Amedeo, da Via dell'Esquilino, da Via Gioberti e da Via Daniele Manin. La zona è collegata e servita dalla Stazione Termini, dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalle stazioni delle Metro A, B e B1. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media ed alta intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca (fine 1800 inizio 1900) e con le stesse caratteristiche architettoniche. Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato realizzato negli anni antecedenti al 1967, primi anni del '900. Il fabbricato è formato dalla scala A posta sul fronte di Via Farini, con sei piani fuori terra, e da una scala B con accesso dal cortile costituita da tre piani.

Dall'ingresso principale del fabbricato, posto su Via Farini n. 52, costituito da un grande portone in legno si accede all'interno di un atrio coperto pavimentato condominiale dal quale mediante una scala comune si accede a vari immobili della scala A perlopiù a destinazione residenziale. Il medesimo androne è messo in comunicazione mediante una porta a quattro ante, in ferro e vetro, con una corte esterna scoperta, dalla quale si accede all'immobile oggetto di procedura ed agli immobili della scala B. L'ingresso del magazzino oggetto di procedura è costituito da una saracinesca in ferro e da una doppia porta in ferro e vetro. Il prospetto principale dell'edificio, prospiciente Via Farini, è rifinito in parte (sino al piano terra/rialzato) in pietra mentre per i restanti piani il prospetto è rifinito perlopiù con intonaco e verniciatura. La copertura del fabbricato è piana a lastrico solare.

Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di magazzino ed è costituito da un piano terra e da un piano soppalcato (non regolare), collegati tra loro da un corpo scale. Il piano terra è costituito da tre ambienti e da un servizio. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di normale livello. La pavimentazione dei vari ambienti del piano terra del magazzino è stata realizzata perlopiù con marmette di graniglia di marmo, mentre la pavimentazione del servizio è realizzata con mattonelle quadrate di dimensioni cm 20x20. La pavimentazione del piano soppalco è realizzata con listoni di essenza lignea e durante il sopralluogo in molte parti risultava in pessimo stato manutentivo, poiché alcune parti risultavano con listoni rigonfiati e distaccati.

Le rifiniture delle pareti e dei soffitti sono state realizzate perlopiù con pittura di colore bianco, eccetto che parte delle pareti del servizio che sono state rifinite con maioliche. Gli infissi interni (porte) sono in essenza lignea. Il solaio di copertura dell'immobile è in parte dotato di lucernaio rettangolare costituito da elementi in vetrocemento che permette l'illuminazione degli ambienti interni.

L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, e di condizionamento. Non è stato possibile al momento dell'accesso verificare la funzionalità degli impianti e né è stato possibile avere la

documentazione relativa alla conformità dei medesimi.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA FARINI N. 52, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il magazzino confina con locali condominiali, con cortile esterno condominiale, con cortile condominiale di Via Principe Amedeo n. 57, con cortile condominiale di Via Gioberti n. 63, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	85,00 mq	100,00 mq	0,20	20,00 mq	3,77 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1963 al 06/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 481, Part. 127, Sub. 502, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 84 mq Rendita € 1,96 Piano Terra
Dal 06/02/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 481, Part. 127, Sub. 502, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 84 MQ Rendita € 1,96 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 14/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 481, Part. 127, Sub. 502, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 84 mq Rendita € 1.774,00 Piano Terra
Dal 14/07/2004 al 19/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 481, Part. 127, Sub. 505, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 VANI Rendita € 1.020,00 Piano TERRA
Dal 19/11/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 481, Part. 127, Sub. 507, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 84 MQ Rendita € 1.774,34 Piano TERRA
Dal 09/11/2015 al 16/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 481, Part. 127, Sub. 507, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 84 MQ Superficie catastale Totale: 107 mq Rendita € 1.774,34 Piano TERRA

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	481	127	507	1	C2	7	84 mq	Totale: 107 mq	1774,34 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la conformità catastale a causa della diversa distribuzione interna in quanto non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato durante l'accesso in loco del 23.01.2024 e la planimetria catastale esistente protocollo n. RM1658822 del 19.11.2009. Le difformità riscontrate consistono nella demolizione e la ricostruzione di tramezzi e nella differente conformazione del servizio, di minore superficie rispetto a quella graficizzata sulla planimetria e la realizzazione di un tramezzo di separazione con la realizzazione di un anti-wc.; esecuzione di una porta nel tramezzo di divisione tra i due ambienti posti al piano terra e sulla muratura perimetrale, lato ingresso, nel servizio, è stata rilevata una buca non riportata nell'elaborato grafico. Inoltre anche se il soppalco è rappresentato sulla planimetria catastale non risulta regolare sul profilo edilizio.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da riportare.

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino è in normale stato manutentivo anche se necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e soprattutto di opere necessarie per rinnovare gli impianti esistenti. Durante l'accesso in loco del 23.01.2024 si è constatato che sul controsoffitto dell'ambiente principale al piano terra, vicino al lucernaio in vetrocemento vi era una manifestazione d'umidità dovuta ad infiltrazione d'acqua. Mentre sul soppalco posto al piano primo parte della pavimentazione in listoni di parquet era distaccata ed ondulata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'atrio del fabbricato principale scala A ed il relativo cortile è gravato dalla servitù di passaggio agli immobili della scala B e dei locali situati al piano terra con accesso dal cortile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di magazzino ed è costituito da un piano terra e da un piano soppalcato, collegati tra loro da un corpo scale. Solo parte del piano terra è stato soppalcato, l'ambiente del lato ingresso. Il piano terra è costituito da tre ambienti e da un servizio. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di

normale livello. La pavimentazione dei vari ambienti del piano terra del magazzino è stata realizzata perlopiù con marmette di graniglia di marmo, mentre la pavimentazione del servizio è realizzata con mattonelle quadrate di dimensioni cm 20x20. La pavimentazione del piano soppalco è realizzata con listoni di essenza lignea e durante il sopralluogo in molte parti alcuni listoni risultavano rigonfiati e distaccati.

Le rifiniture delle pareti e dei soffitti sono state realizzate perlopiù con pittura di colore bianco, eccetto che parte delle pareti del servizio che è stata rifinita con maioliche. Gli infissi interni (porte) sono in essenza lignea. Il solaio di copertura dell'immobile è in parte dotato di lucernaio rettangolare costituito da elementi in vetrocemento che permette l'illuminazione dell'ambiente interno.

L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, e di condizionamento. Non è stato possibile al momento dell'accesso verificare la funzionalità degli impianti e né è stato possibile avere la documentazione relativa alla conformità dei medesimi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis **** in forza di un contratto di locazione commerciale avente ad oggetto il magazzino pignorato con decorrenza dal 05/09/2002, registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Roma 1 in data 01/10/2002 serie 3 n. 15858. In data 19.01.2024 il G.E. Dott. Scolaro ha nominato un legale per l'introduzione del giudizio finalizzato alla risoluzione del contratto per morosità.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1989 al 22/03/2021	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. MARIA CRISTINA CORDELLI	06/02/1989	4611	223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/02/1989		10440
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del Notaio Dott.ssa Maria Cristina Cordelli sarà allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma 1 il 29/12/2009
Reg. gen. 171814 - Reg. part. 48629
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Rogante: NOTAIO ANTONIO MOSCA
Data: 23/12/2009
N° raccolta: 81965
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 08/02/2013
Reg. gen. 13910 - Reg. part. 1722
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.121,48
Data: 25/03/2011
N° raccolta: 9271
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 03/11/2014
Reg. gen. 117889 - Reg. part. 16241
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 30/09/2014
N° raccolta: 22367/1
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a ROMA 1 il 07/08/2015
Reg. gen. 86137 - Reg. part. 14406
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 5.186,00
Data: 26/03/2015
N° raccolta: 47461
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 10/02/2016
Reg. gen. 13652 - Reg. part. 2011
Importo: € 833.507,30
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 416.753,65
Data: 09/02/2016
N° repertorio: 9716
N° raccolta: 5300

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a ROMA 1 il 09/05/2012

Reg. gen. 47961 - Reg. part. 35394

A favore di **** Omissis ****

1. Annotazione n. 8250 del 07/08/2015 (INEFFICACIA PARZIALE)

2. Annotazione n. 2817 del 04/03/2020 (INEFFICACIA PARZIALE)

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a ROMA 1 il 01/08/2012

Reg. gen. 82435 - Reg. part. 60592

- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a ROMA 1 il 29/05/2013

Reg. gen. 52666 - Reg. part. 39595

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a ROMA 1 il 05/06/2017

Reg. gen. 64676 - Reg. part. 43211

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 23/07/2019

Reg. gen. 90755 - Reg. part. 63553

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 21/09/2022

Reg. gen. 121630 - Reg. part. 85763

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per ogni formalità da cancellare, per ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti) gli importi di Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) € 59,00 (imposta di bollo) € 35,00 (tassa ipotecaria). Per le ipoteche legali e giudiziali il pagamento della imposta ipotecaria è allo 0,50% (calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione del bene) più la tassa ipotecaria €. 35,00 e il bollo di € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è stato realizzato l'edificio e di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nel Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4. I riferimenti della Normativa tecnica di attuazione sono Art.24 Art.25 Art.29. Nella Carta della Qualità del comune di Roma la zona in cui è posto l'immobile risulta evidenziata con Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto

novecentesca, Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare.

La zona è individuata nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) la zona è individuata nella: - Tavola A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio: Sistema del paesaggio Insediativo, Paesaggio dei centri e nuclei storici. Tavola B - Beni paesaggistici: Vincoli ricognitivi di piano - Insediamenti urbani storici. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: - nel Sistema insediativo morfologico, Struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari, campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'immobile originariamente era parte di un unico deposito successivamente frazionato, sul profilo catastale, ma non è stata reperita relativa pratica edilizia. L'immobile risulta legittimato sul profilo edilizio urbanistico dalla certificazione catastale d'impianto (Modello 5) con sopralluogo del 26.12.1939, anche se non è stata reperita la relativa planimetria catastale allegata. Per l'immobile in oggetto è stata protocollata al comune di Roma una pratica di domanda di concessione in sanatoria n. 0/530426/0 protocollo n. 114488 del 30 luglio 2004 per il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione anche se ad oggi se non risulta rilasciata la relativa concessione edilizia. Pertanto all'attualità è necessario demolire il soppalco esistente (comprensivo di scale di accesso) e ripristinare la muratura per chiudere la finestra del bagno realizzata e demolire anche il bagno. Pertanto, relativamente al soppalco, al bagno ed alla finestra dell'attuale bagno dovrà essere eseguito il ripristino ante-operam i cui costi delle opere, comprensivi di demolizione, carico scarico e oneri di discarica, saranno in totale di circa Euro 2.500,00 che sono stati decurtati dal valore di stima dell'immobile.

Relativamente all'esecuzione delle opere per verificare e controllare gli impianti dell'immobile, per renderli conformi alla normativa vigente sarà necessario prevedere un importo totale a corpo di Euro 1.500,00 (oltre IVA). Inoltre dovrà essere considerato l'importo di euro 1.500,00 per l'impermeabilizzare di parte del lucernaio, per ripristinare parte del contro soffitto e per verniciarlo. Infine è necessario prevedere l'importo di Euro 3.500,00 per la pratica edilizia necessaria a regolarizzare lo stato dei luoghi e per il nuovo accatastamento dell'immobile. Si precisa che gli importi totali, come sopra evidenziati, sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, e di condizionamento. Non è stato possibile al momento dell'accesso verificare la funzionalità degli impianti e né è stato possibile avere la documentazione relativa alla conformità dei medesimi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: circa € 216,00

Da quanto si evince dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore del condominio alla data del 01.02.2024 risulta da saldare l'importo totale di Euro 1.924,63.

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 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** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA FARINI N. 52, piano TERRA

L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Farini n. 52, piano terra è situato nell'area centrale del comune di Roma. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate con il codice zona: B18 ed è situata vicino la Stazione Termini ed è delimitata dalla Via Principe Amedeo, da Via dell'Esquilino, da Via Gioberti e da Via Daniele Manin. La zona è collegata e servita dalla Stazione Termini, dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalle stazioni delle Metro A, B e B1. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media ed alta intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato realizzato negli anni antecedenti al 1967, primi anni del '900. Il fabbricato è costituito dalla scala A posta sul fronte di Via Farini, con sei piani fuori terra, e da una scala B con accesso dal cortile costituita da tre piani. Dall'ingresso principale del fabbricato, posto su Via Farini n. 52 e costituito da un grande portone in legno, si accede all'interno di un atrio coperto pavimentato condominiale dal quale si mediante la scala A si accede ai vari immobili perlopiù residenziali. Il medesimo androne è messo in comunicazione mediante una porta a quattro ante in ferro e vetro con una corte esterna scoperta, dalla quale si accede all'immobile oggetto di procedura. L'ingresso del magazzino è costituito da una saracinesca in ferro e da una doppia porta in ferro e vetro. Il prospetto principale dell'edificio è rifinito in parte (sino al piano terra/rialzato in pietra mentre per i restanti piani è rifinito perlopiù con intonaco e verniciatura. La copertura del fabbricato è piana a lastrico solare. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di magazzino ed è costituito da un piano terra e da un piano soppalcato (non regolare), collegati da un corpo scale. Il piano terra è costituito da tre ambienti e da un servizio. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di normale livello. La pavimentazione dei vari ambienti del piano terra del magazzino è stata realizzata perlopiù con marmette di graniglia di marmo, mentre la pavimentazione del servizio è realizzata con mattonelle quadrate di dimensioni cm 20x20. La pavimentazione del piano soppalco è realizzata con listoni di essenza lignea e durante il sopralluogo in molte parti risultava rigonfiata e distaccata. Le rifiniture delle pareti e dei soffitti sono state realizzate perlopiù con pittura di colore bianco, eccetto che parte delle pareti del servizio che è stata rifinita con maioliche. Gli infissi interni (porte) sono in essenza lignea. Il solaio di copertura dell'immobile è in parte dotato di lucernaio rettangolare costituito da elementi in vetrocemento che illumina gli ambienti interni. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, e condizionamento. Non è stato possibile al momento dell'accesso verificare la funzionalità degli impianti e né è stato possibile avere la documentazione relativa alla conformità dei medesimi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 481, Part. 127, Sub. 507, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 90.000,00

Si è adottato come procedimento di stima il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato". Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale: $Vimm = Sc \times Vmq$ ($Vimm$ = valore medio dell'immobile ordinario, Sc = sup. commerciale) \ (Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene: $Va = (k1, \dots, kn) \times Vimm$ dove Va = valore specifico dell'immobile in stima, $k1 \dots kn$ coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quello in stima, il valore medio ordinario. Nel valore di stima dell'immobile sono stati detratti gli importi relativi alle opere per il ripristino ante operam del soppalco (comprensivo di scale di accesso), del servizio e della finestra del magazzino. Inoltre sono state considerate le opere necessarie per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti dell'immobile e per le opere di impermeabilizzazione di parte del lucernaio e per il ripristino del cartongesso e tinteggiatura e per la pratica edilizia. Comunque sia si ritiene opportuno eseguire la riduzione del valore di mercato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Roma (RM) - VIA FARINI N. 52, piano TERRA	20,00 mq	4.500,00 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 90.000,00
Valore di stima:					€ 90.000,00

Valore di stima: € 90.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia	3.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione e opera di impermeabilizzazione ecc.	3.000,00	€
Ripristino ante-operam del soppalco, del servizio e della finestra.	2.500,00	€

Valore finale di stima: Euro 72.000,00

Non ci sono né riserve e né particolarità da segnalare.

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 07/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carmazzi Carolina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOMINA E GIURAMENTO ESPERTO STIMATORE
- ✓ N° 2 Altri allegati - MODULO DELL'ESPERTO PER CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART.173 BIS COMMA 2 DISP. ATT. C.P.C.
- ✓ N° 3 Altri allegati - VERBALI DI ACCESSO IN LOCO
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO Pianta
- ✓ N° 7 Altri allegati - PRG
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - ATTO NOTAIO CORDELLI DEL 06/02/1989
- ✓ N° 9 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 10 Altri allegati - LETTERA DI TRASMISSIONE DELLA BOZZA PRELIMINARE DI ESPERTO STIMATORE ALLE PARTI DI CAUSA
- ✓ N° 11 Foto - INDAGINE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 12 Altri allegati - FASCICOLO DEL FABBRICATO
- ✓ N° 13 Altri allegati - ONERI CONDOMINIALI
- ✓ N° 14 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY
- ✓ N° 15 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 16 Altri allegati - DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA FARINI N. 52, piano TERRA

L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Farini n. 52, piano terra è situato nell'area centrale del comune di Roma. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate con il codice zona: B18 ed è situata vicino la Stazione Termini ed è delimitata dalla Via Principe Amedeo, da Via dell'Esquilino, da Via Gioberti e da Via Daniele Manin. La zona è collegata e servita dalla Stazione Termini, dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalle stazioni delle Metro A, B e B1. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media ed alta intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato realizzato negli anni antecedenti al 1967, primi anni del '900. Il fabbricato è costituito dalla scala A posta sul fronte di Via Farini, con sei piani fuori terra, e da una scala B con accesso dal cortile costituita da tre piani. Dall'ingresso principale del fabbricato, posto su Via Farini n. 52 e costituito da un grande portone in legno, si accede all'interno di un atrio coperto pavimentato condominiale dal quale si mediante la scala A si accede ai vari immobili perlopiù residenziali. Il medesimo androne è messo in comunicazione mediante una porta a quattro ante in ferro e vetro con una corte esterna scoperta, dalla quale si accede all'immobile oggetto di procedura. L'ingresso del magazzino è costituito da una saracinesca in ferro e da una doppia porta in ferro e vetro. Il prospetto principale dell'edificio è rifinito in parte (sino al piano terra/rialzato in pietra mentre per i restanti piani è rifinito perlopiù con intonaco e verniciatura. La copertura del fabbricato è piana a lastrico solare. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di magazzino ed è costituito da un piano terra e da un piano soppalcato (non regolare), collegati da un corpo scale. Il piano terra è costituito da tre ambienti e da un servizio. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di normale livello. La pavimentazione dei vari ambienti del piano terra del magazzino è stata realizzata perlopiù con marmette di graniglia di marmo, mentre la pavimentazione del servizio è realizzata con mattonelle quadrate di dimensioni cm 20x20. La pavimentazione del piano soppalco è realizzata con listoni di essenza lignea (laminato) e durante il sopralluogo in molte parti risultava rigonfiata e distaccata. Le rifiniture delle pareti e dei soffitti sono state realizzate perlopiù con pittura di colore bianco, eccetto che parte delle pareti del servizio che è stata rifinita con maioliche. Gli infissi interni (porte) sono in essenza lignea. Il solaio di copertura dell'immobile è in parte dotato di lucernaio rettangolare costituito da elementi in vetrocemento che illumina gli ambienti interni. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, e condizionamento. Non è stato possibile al momento dell'accesso verificare la funzionalità degli impianti e né è stato possibile avere la documentazione relativa alla conformità dei medesimi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 481, Part. 127, Sub. 507, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è stato realizzato l'edificio e di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nel Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4. I riferimenti della Normativa tecnica di attuazione sono Art.24 Art.25 Art.29. Nella Carta della Qualità del comune di Roma la zona in cui è posto l'immobile risulta evidenziata con Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto novecentesca, Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare. La zona è individuata nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) la zona è individuata nella: - Tavola A - Sistemi ed

Ambiti del paesaggio: Sistema del paesaggio Insediativo, Paesaggio dei centri e nuclei storici. Tavola B - Beni paesaggistici: Vincoli ricognitivi di piano - Insediamenti urbani storici. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: - nel Sistema insediativo morfologico, Struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari, campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti.

Prezzo base d'asta: € 72.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 983/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA FARINI N. 52, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 481, Part. 127, Sub. 507, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino è in normale stato manutentivo anche se necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e soprattutto di opere necessarie per rinnovare gli impianti esistenti e per renderli conformi alla normative vigente, e opera di impermeabilizzazione, di rifacimento controsoffitto e verniciatura.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Farini n. 52, piano terra è situato nell'area centrale del comune di Roma. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate con il codice zona: B18 ed è situata vicino la Stazione Termini ed è delimitata dalla Via Principe Amedeo, da Via dell'Esquilino, da Via Gioberti e da Via Daniele Manin. La zona è collegata e servita dalla Stazione Termini, dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalle stazioni delle Metro A, B e B1. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media ed alta intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato realizzato negli anni antecedenti al 1967, primi anni del '900. Il fabbricato è costituito dalla scala A posta sul fronte di Via Farini, con sei piani fuori terra, e da una scala B con accesso dal cortile costituita da tre piani. Dall'ingresso principale del fabbricato, posto su Via Farini n. 52 e costituito da un grande portone in legno, si accede all'interno di un atrio coperto pavimentato condominiale dal quale si mediante la scala A si accede ai vari immobili perlopiù residenziali. Il medesimo androne è messo in comunicazione mediante una porta a quattro ante in ferro e vetro con una corte esterna scoperta, dalla quale si accede all'immobile oggetto di procedura. L'ingresso del magazzino è costituito da una saracinesca in ferro e da una doppia porta in ferro e vetro. Il prospetto principale dell'edificio è rifinito in parte (sino al piano terra/rialzato in pietra mentre per i restanti piani è rifinito perlopiù con intonaco e verniciatura. La copertura del fabbricato è piana a lastrico solare. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di magazzino ed è costituito da un piano terra e da un piano soppalcato (non regolare), collegati da un corpo scale. Il piano terra è costituito da tre ambienti e da un servizio. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di normale livello. La pavimentazione dei vari ambienti del piano terra del magazzino è stata realizzata perlopiù con marmette di graniglia di marmo, mentre la pavimentazione del servizio è realizzata con mattonelle quadrate di dimensioni cm 20x20. La pavimentazione del piano soppalco è realizzata con listoni di essenza lignea e durante il sopralluogo in molte parti risultava rigonfiata e distaccata. Le rifiniture delle pareti e dei soffitti sono state realizzate perlopiù con pittura di colore bianco, eccetto che parte delle pareti del servizio che è stata rifinita con maioliche. Gli infissi interni (porte) sono in essenza lignea. Il solaio di copertura dell'immobile è in parte dotato di lucernaio rettangolare costituito da elementi in vetrocemento che illumina gli ambienti interni. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, e condizionamento. Non è stato possibile al momento dell'accesso verificare la funzionalità degli impianti e né è stato possibile avere la documentazione relativa alla conformità dei medesimi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		