

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coppari Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1713/2019 e
768/2024 del R.G.E. riunite.

promossa da

contro

**** *Omissis* ****

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	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9

In data 21/07/2022, il sottoscritto Arch. Coppari Francesco, con studio in Via Favignana 9 - 00141 - Roma (RM), email francesco@piutrentanovesei.com, PEC francesco@pec.piutrentanovesei.com, Tel. 339 4813323, Fax 06 86896917, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2022 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 Domenico Cucchiari 74, interno 20, piano 7

Appartamento sito al piano 7 di un fabbricato intensivo sito nel quartiere Casal Bertone, quadrante semicentrale ad est di Roma a ridosso della tangenziale est e dell'autostrada A24. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, una camera, bagno e cucina con terrazzino chiuso a vetri.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cucchiari 74, interno 20, piano 7

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 ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 7/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 11/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/18)

La quota dei diritti posti in vendita è 7/18, derivante dall'accettazione dell'eredità testamentaria della propria madre sig.ra **** Omissis ****, deceduta il 28.03.2021. (trascrizione in data 26.07.2024 ai nn. 95537/71812).

CONFINI

L'immobile confina con vano scala, distacco su via Cucchiari e per due lati con altre proprietà di cui agli interni 19 e 21

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,80 m	7
Veranda (ex balcone)	1,85 mq	1,85 mq	0,95	1,76 mq	2,80 m	7
Totale superficie convenzionale:				55,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie della veranda collegata alla cucina (ex loggia) viene considerata nella superficie commerciale dell'appartamento e poi vengono esplicitati i costi per la rimessa in pristino nella apposita sezione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/1980 al 20/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 614, Part. 237, Sub. 133, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Piano 7
Dal 20/09/2007 al 28/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 614, Part. 205, Sub. 133, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Superficie catastale 53 mq Rendita € 632,66 Piano 7
Dal 28/03/2021 al 06/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 614, Part. 205, Sub. 133, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Superficie catastale 53 mq

Rendita € 632,66
Piano 7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	614	205	133	4	A3	3	3.5	53 mq	632,66 €	7	

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

Nessuna notizia in merito

STATO CONSERVATIVO

L'accesso è avvenuto in data 19.12.2022 con il Custode giudiziario, avv. Andrea Ordine, non essendo stato necessario l'accesso forzoso. L'immobile risultava disabitato da tempo e versava in cattivo stato di conservazione.

Successivamente sono stati eseguiti ulteriori sopralluoghi periodici per verificare lo stato dei luoghi, che confermano lo stato fatiscente dell'immobile.

In occasione dell'ultimo accesso è stata rilevata la presenza di una nuova macchia di umidità individuata sulla parete fra camera da letto e bagno verosimilmente causata da un cattivo stato di manutenzione delle tubature interne dell'immobile, evidenza di cui si è tenuto conto in sede di stima.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni quelle indicate nel regolamento di condominio allegato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato dove insiste l'immobile oggetto di pignoramento risale al 1956 ed è costruito con tecnologia in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite ad intonaco tinteggiato. L'appartamento risulta fatiscente e inabitato, rifinito in ogni parte, con pavimenti in marmittoni di graniglia e muri tinteggiati. Il wc e la cucina sono completi di sanitari e rivestiti in ceramica, le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in alluminio di vecchia generazione con vetro singolo. Il balconcino è stato annesso alla cucina mediante rimozione della porta finestra e chiusura a vetri della loggia. L'impianto elettrico risulta datato e inattivo per mancanza di energia elettrica, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas con utenza inattiva. Il sottoscritto non ha potuto reperire le certificazioni degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non occupato. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava non occupato e disabitato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1980 al 20/09/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/05/1980	37435	28526
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2007 al 28/03/2021	**** Omissis ****	successione mortis causa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/04/2012	35862	35862

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2021 al 12/04/2023		**** Omissis ****			
		successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/11/2022	142604	100525
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La successione trascritta a Roma il 03/04/2012 contro il sig. **** Omissis ****, padre dell'esecutato, risulta modificativa rispetto alla precedente dichiarazione trascritta a Roma il 02/10/2008 rg. 127316 rp.79406.

Da parte dell'esecutato, risulta trascritta in data 26.07.2024 ai nn. 95537/71812 l'accettazione dell'eredità testamentaria della propria madre, sig.ra **** Omissis **** deceduta il ***

Il testamento risulta pubblicato e trascritto a Roma il 19/07/2024 ai nn. 91319/68678

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 09/12/2019
Reg. gen. 145643 - Reg. part. 101974
Quota: 1/6

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 06/07/2023
Reg. gen. 85172 - Reg. part. 62569
Quota: 4/18

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 20/11/2023
Reg. gen. 140188 - Reg. part. 103326
Quota: 4/18
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 19/07/2024
Reg. gen. 91318 - Reg. part. 68677
Quota: 7/18
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **DIVISIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA il 04/11/2024
Reg. gen. 132766 - Reg. part. 132766
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nelle seguenti componenti urbanistiche:

PRG COMUNE DI ROMA:

Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densita' abitativa - T2
non individuato nella Carta per la Qualità

PTPR REGIONE LAZIO:

TAV A: paesaggi degli insediamenti urbani
TAV B: aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta realizzato in forza di licenza edilizia 2425 del 22/10/1956 ed è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 424 del 18/03/1957.

Rispetto al progetto di variante approvato con n. 41816 del 1955, è stata riscontrata una difformità planimetrica del soggiorno, realizzato con una profondità maggiore rispetto a quella prevista nell'originario progetto, con conseguente aumento di cubatura, circostanza di cui si è tenuto conto in sede di stima. Tale difformità non risulterebbe sanabile allo stato attuale delle normative, con anche l'impossibilità della rimessa in pristino dello stato legittimo, essendo stata realizzata in fase di costruzione.

Alla luce della intercorsa legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "Decreto Salva Casa 2024", si potrebbe esplorare con gli uffici tecnici preposti del Comune di Roma la possibilità di regolarizzare le difformità realizzate in sede di costruzione del fabbricato, mediante una pratica edilizia in sanatoria ad hoc prevista dalla suddetta normativa, tuttavia con esito da valutare.

Inoltre è stato chiusa con vetri la loggia della cucina che pertanto configura ulteriore aumento di cubatura. Il sottoscritto ha effettuato richieste di accesso agli atti presso il Municipio competente e presso l'Ufficio Condono, entrambi con esito negativo. Tale difformità non risulta sanabile allo stato attuale delle normative, pertanto va ripristinato lo stato legittimo mediante rimozione della vetrata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo estratto conto in allegato, fornito dall'amministratore ed aggiornato ad ottobre 2023, risulterebbe un debito di:

- € 1.107,00 per esercizio ordinario 2023
- € 119,92 per aggiornamento certificato prevenzione incendi
- € 330,85 per lavori ascensore
- € 235,81 per lavori sui balconi
- € 62,35 per sostituzione cassette postali
- € 70,00 per sostituzione contatori acqua
- € 3.471,18 per lavori di manutenzione terrazza e cornicione

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cucchiari 74, interno 20, piano 7
Appartamento sito al piano 7 di un fabbricato intensivo sito nel quartiere Casal Bertone, quadrante semicentrale ad est di Roma a ridosso della tangenziale est e dell'autostrada A24. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, una camera, bagno e cucina con terrazzino chiuso a vetri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 614, Part. 205, Sub. 133, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/18)
Valore di stima del bene: € 62.884,89
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.

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quello normale ed usuale dell'estimo e si basa sul metodo sintetico-comparativo,

laddove ci sia la possibilità. tale metodo si riferisce concettualmente al prezzo di libero mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta; Per la tipologia immobiliare in essere e per le caratteristiche costruttive e d'uso intrinseche al bene, i più importanti osservatori nazionali sono in grado di monitorare i relativi valori di scambio individuando, come parametro di riferimento del mercato, la superficie commerciale (mq).

Pertanto il sottoscritto CTU ha analizzato i seguenti valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - Semestre 1 Fascia/zona: Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) Codice zona: C29 Microzona: 47 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale Valore Mercato (€/mq) Min 2200 Max 3300.

Il sottoscritto CTU ha parallelamente condotto una indagine di mercato presso gli operatori immobiliari della zona di riferimento (agenzie immobiliari, annunci di privati e di agenzie, ecc.) e ha riscontrato come, per immobili di medesima tipologia, metratura, qualità edilizia, ecc. la forbice espressa dai valori OMI risulti conforme alla realtà di VIA DOMENICO CUCCHIARI e dintorni, effettuate le dovute ponderazioni fra offerte di mercato e vendite effettive.

Pertanto Il sottoscritto, visto l'andamento attuale del mercato immobiliare, i coefficienti dovuti alla buona ubicazione, al discreto stato del fabbricato il cattivo stato dell'immobile oggetto di stima, ritiene che la cifra di riferimento corretta sia comunque un valore medio/alto della forbice OMI di riferimento, ovvero €/mq 2900.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Domenico Cucchiari 74, interno 20, piano 7	55,76 mq	2.900,00 €/mq	€ 161.704,00	38,89%	€ 62.884,89
				Valore di stima:	€ 62.884,89

Valore di stima: € 62.884,89

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione vetrata della loggia della cucina e rimessa in pristino balcone	3000,00	€
assenza di garanzia per vizi	15,00	%

Valore finale di stima: € 50.452,16

Vengono espressi i seguenti deprezzamenti:

- oneri per demolizione della veranda e rimessa in pristino della loggia
- assenza di garanzia per vizi anche in funzione delle incongruenze urbanistiche rilevate

Ai fini di una valutazione globale dell'immobile, il valore totale del bene, compresi i deprezzamenti applicati di cui sopra, ammonterebbe a:

€ 161.704,00 x 0,85 = € 137.448,40 - € 3000 = € 134.448,40

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 26/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Coppari Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1-visure storiche catastali
- ✓ Altri allegati - 2-documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 3-ape
- ✓ Altri allegati - 4-atto di provenienza+testamento ***
- ✓ Altri allegati - 5-note conservatoria
- ✓ Altri allegati - 6-accesso atti ufficio condono
- ✓ Altri allegati - 7-accesso atti municipio IV
- ✓ Altri allegati - 8-accesso atti DPAU (LICENZA, ABITABILITA', ESTRATTO PROGETTO)
- ✓ Altri allegati - 9-regolamento di condominio



✓ Altri allegati - 10-estratto conto condominiale

✓ Altri allegati - 11-PLANIMETRIA CATASTALE

