
TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Crivelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare **744/2019** del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	11
Stima.....	12



All'udienza del 03/12/2020, il sottoscritto Ing. Crivelli Stefano, con studio in Via Del Tavolato, 39 (Roma - RM), email***, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. , accettando l'incarico e prestando giuramento in data 13/01/2020. Con Ordinanza del 23/07/2024 l'Ill.mo Giudice così disponeva: *"l'esperto accerti, anche attraverso un nuovo accesso con verifica condominiale ed il progetto edilizio, che l'annesso vano ad uso ripostiglio posto al piano copertura sia inequivocabilmente - in assenza del relativo accatastamento - nella titolarità della parte eseguita provvedendo nel qual caso alla successiva regolarizzazione catastale il cui onere economico si pone a carico dei creditori della procedura muniti di titolo esecutivo"*.

Il bene in oggetto è costituito dal seguente immobile:

Bene - Soffitta ubicata a Roma (RM) in Piazza Roberto Malatesta n. 13 (Piano VIII).

Soffitta al Piano Ottavo facente parte del fabbricato di Piazza Roberto Malatesta n. 13.

Il fabbricato si trova in Zona Periferica (Prenestino Labicano). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da otto piani fuori terra, un piano copertura ed un piano seminterrato.

La Soffitta risulta accatastata ed è identificata al Foglio 624, Part. 111, Sub. 34 del Catasto Fabbricati di Roma, attualmente intestata Catastalmente alla Società Costruttrice del Fabbricato.

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



TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti esecutati:

CONFINI

La Soffitta (int. 9) confina con vano scala, locale lavatoio, locale macchine ascensore e stenditoi.

CONSISTENZA

Soffitta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	3,00 mq	0,25*	0,75 mq	2,30 ml ca	Ottavo
Totale superficie convenzionale: * accessorio non comunicante			0,75 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 Impianto meccanografico	***	Catasto Fabbricati Fg. 624, Part. 111, Sub. 34

Data	Nota	Dati catastali
09/11/2015	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 624, Part. 111, Sub. 34
01/01/1992	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	Catasto Fabbricati Fg. 624, Part. 111, Sub. 34
30/06/1987	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Catasto Fabbricati Fg. 624, Part. 111, Sub. 34



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
Soffitta	624	111	34	3	C/2	10	2 mq	2 mq	25,82 €	VIII

genzia entrate
 Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 624 Particella: 111 Sub.: 34

*** **INTESTATO**

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		624	111	34			C/2	10	2 m ²	Totale: 2 m ²	Euro 25,82 L. 50.000	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in virtù del tipo di superficie.
Indirizzo: PIAZZA ROBERTO MALATESTA n. 15 Piano I												
Notizia: Partita 19876 Mol38												

Mappali Terreni Carotati
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 624 - Particella 111

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		624	111	34			C/2	10	2 m ²		Euro 25,82 L. 50.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro soffitta
Indirizzo: PIAZZA ROBERTO MALATESTA n. 15 Piano I												
Notizia: Partita 19876 Mol38												

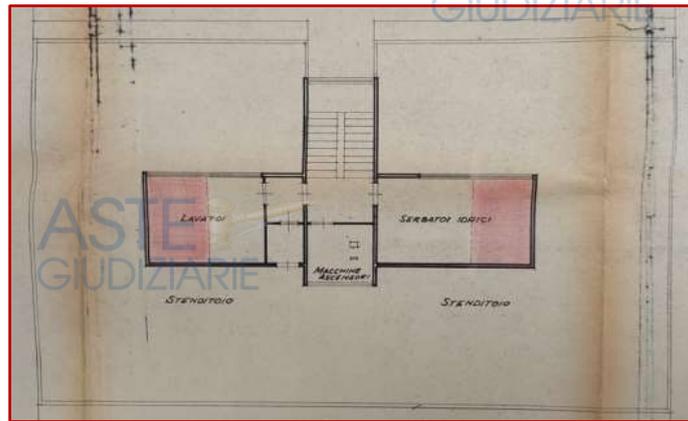
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		624	111	34			C/2	10	2 m ²		L. 116	Inquadro meccanografico del 10/06/1987
Indirizzo: PIAZZA ROBERTO MALATESTA n. 15 Piano I												
Notizia: Partita 19876 Mol38												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
 *** Situazione di cui intestati dall'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Corrispondenza catastale

- L'immobile in oggetto risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi / documenti:
- Progetto prot. 47460 del 1961 (e successiva variante prot. 41966 del 1964);
 - Planimetria di Impianto / Planimetria Attuale del 02/04/1966.



Progetto prot. 41966 del 1964



Planimetria di Impianto / Planimetria Attuale del 02/04/1966

La Planimetria Catastale Attuale(e di Impianto) corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi ed al Progetto approvato.



STATO CONSERVATIVO

La Soffitta si trova in normale stato conservativo.



PARTI COMUNI

Le Parti Comuni (per quanto desunto dal Regolamento del Condominio) sono costituite dai lastrici solari, dal terrazzo condominiale, dai lavatoi, dalla cabina idrica e dal corpo scala (con relativo androne).



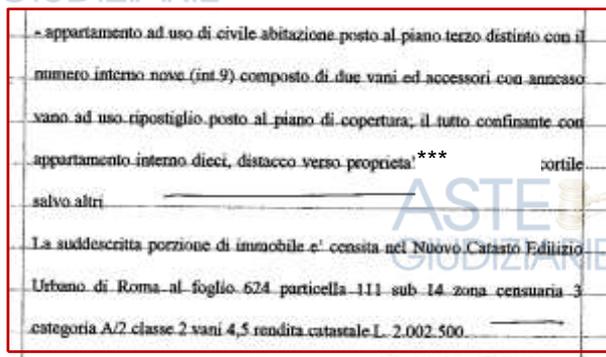
La Soffitta è nella disponibilità dagli Esecutati #**

#.

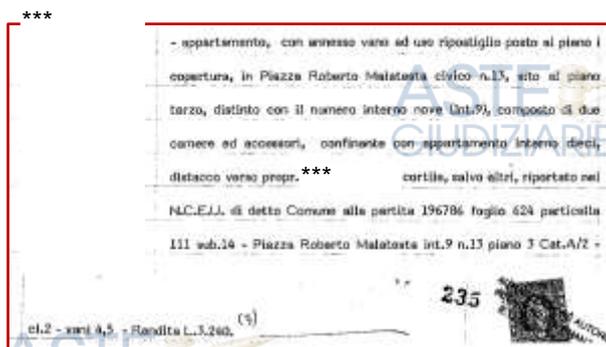
PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	***
Dal 19/01/2000	
Dal 19/12/1986	
Precedentemente	

L'Atto di Provenienza Rep. 100760 Racc. 11318 del 19/01/2000 (a firma del Notaio Salvatore Sammartano) individua l'Immobile in oggetto come di seguito: *"porzioni dell'Immobile facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma Piazza Roberto Malatesta numero civico 13 e precisamente appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano terzo distinto con il numero interno nove composto di due vani ed accessori **con annesso vano ad uso ripostiglio posto al piano di copertura**; il tutto confinante con appartamento interno 10, distacco verso proprietà*** cortile, salvo altri. La suddetta porzione di immobile è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma al Foglio 624 Particella 111 Sub 14 Zona Censuaria 3 Categoria A/2 Classe 2 Vani 4,5 Rendita Catastale L. 2.002.500"*.



L'Atto di Provenienza Rep. 45967 Racc. 6129 del 19/12/1986 (a firma del Notaio Giancarlo Pollera) individua l'Immobile in oggetto come di seguito: *"appartamento, **con annesso vano ad uso ripostiglio posto al piano di copertura**, in Piazza Roberto Malatesta civico n. 13, sito al piano terzo, distinto con il numero interno nove, composto di due camere ed accessori, confinante con appartamento interno 10, distacco verso *** cortile, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. alla Partita 196786 Foglio 624 Particella 111 Sub 14 - Piazza Roberto Malatesta Int. 9 n. 13 Piano 3 Cat. A/2 Cl. 2 Vani 4,5 Rendita L. 3.240"*.



Il "Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari" (a firma del Notaio Rocco Mancuso in data 16/07/2019) indica chiaramente che ("effettuati i riscontri ipocatastali ventennali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1") l'Immobile oggetto del Pignoramento è rappresentato da "Appartamento in Roma alla Piazza Roberto Malatesta n. 13 nel NCEU al Fg. 624 pc. 111 /14 categoria A/2 vani 4,5" (senza menzione dell'accessorio al Piano Copertura).

**CERTIFICATO NOTARILE
ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI
REGISTRI IMMOBILIARI (art. 567 secondo comma C.p.c.) in esenzione
al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento
soggetto a contributo unificato (art.18 DPR 115/2002)**

Il sottoscritto, Dr. Rocco MANCUSO, Notaio in Lecce, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce, effettuati i riscontri ipo-catastali ventennali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, della proprietà e libera disponibilità del seguente immobile, sino a tutto il 28.06.2019.

Immobile oggetto del Pignoramento

- Appartamento in Roma alla Piazza Roberto Malatesta N. 13 nel NCEU al Fgl. 624 pc. 111/14 categoria A/2 vani 4,5.

Attuale identificazione catastale dell'immobile

- Unità urbana in Roma alla Piazza Roberto Malatesta N. 13 nel NCEU al Fgl. 624 pc. 111/14 categoria A/2 classe 2 vani 4,5 piano 3°, interno 9 con rendita catastale di Euro 1.034,20.

In data 24/07/2024 lo scrivente ha chiesto all'Amministratore del Condominio di verificare se vi fossero Atti del Condominio che potessero confermare la pertinenza (per l'appartamento) di un "locale ripostiglio al piano copertura". Veniva inoltre richiesta la Planimetria allegata al Regolamento Condominiale. L'Amministratore del Condominio rispondeva di non essere in possesso della documentazione richiesta.

La scrivo perché mi trovo il dover risolvere un problema relativo all'immobile di Propri.***
Le compravendite in mio possesso indicato (per l'appartamento) la pertinenza di un "locale ripostiglio al piano copertura" che pur tuttavia non risulta né dalla Visura Catastale, né tantomeno dalla Planimetria Catastale.
Il Giudice mi ha operato di verificare se vi sono Atti del Condominio che possano confermare tale circostanza. In più Le chiedo se Lei è in possesso della Planimetria cui fa riferimento il Regolamento Condominiale.
Sperando in una Sua collaborazione colgo l'occasione per inviare i migliori saluti.

24 luglio 2024 alle ore 10:34

Buonasera,
purtroppo non sono in possesso della documentazione da Lei richiesta.
Rimango comunque a Sua disposizione.
Distinti saluti

In conclusione, poiché:

- ✓ negli Atti di Compravendita sopra riportati è sempre citato il “locale ripostiglio al piano copertura” (che quindi è di proprietà delle odierne esegutate);
- ✓ nel Fabbricato in oggetto al “piano copertura” è attualmente presente un unico “locale ripostiglio” (oltre al “Locale Macchine”, al “Lavatoio” ed al “Locale Serbatoi Idrici”) dotato di proprio Sub Catastale (Sub 34);

si può concludere che “l’annesso vano ad uso ripostiglio posto al piano copertura” è proprio il “Locale” nella titolarità delle odierne esegutate.

Si rappresenta che, attualmente, il locale (dotato di proprio Sub Catastale - Sub 34) risulta ancora intestato alla Ditta Costruttrice poiché non risultano trascrizioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliari Roma 1 (come da successiva Ispezione) che ne abbiano consentito l’allineamento dell’intestazione. Ciò in quanto, negli atti di trasferimento, non viene mai indicato l’identificativo catastale, seppure la descrizione, confini e consistenza dell’immobile corrispondano a quelli in accertamento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Non risultano formalità per l’Immobile in Oggetto.

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: ROMA 1

Dati della ricerca
Ispezione Numero: T 357976 del: 01/10/2024 Importo addebitato: 5,30 euro
Comune di ROMA(RM)
Catasto F. Foglio: 824 Particella: 111 Subalterno: 34
Elenco Immobili
NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI



STIMA

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti "variabili": ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici, situazione del mercato.

Per il calcolo è stato applicato il valore indicato in Perizia applicando il Coefficiente 0,25 per "Locale Accessorio non comunicante".

Cat. A/2 (Abitazioni Civili)

Valore Minimo (€/Mq)	2.300,00 €
Valore Massimo (€/Mq)	3.300,00 €
Valore Medio (€/Mq)	2.800,00 €

Valore Immobile

Valore Medio (€/Mq)	2.800,00 €
Fattore	-20,40
Valore	2.228,80 €

Arrotondato al Valore Minimo 2.230,00 €

Identificativo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€/mq)	Quota in vendita	Totale
Soffitta	0,75	2.230,00 €	1.672,50 €	100,00%	1.672,50 €
Valore di stima:					1.672,50 €

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri Catastali	500	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

1.005,25 €

Valore finale di stima arrotondato: € 1.000,00

Si sono applicati i seguenti deprezzamenti:

- Oneri per regolarizzazione catastale (cambio intestazione);
- Rischio assunto per mancata garanzia: lo scrivente propone all'Ill.mo Giudice di applicare al prezzo base d'asta una riduzione pari al 10%.



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 31/10/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Crivelli Stefano

