TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. IV.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappiello Carla, nell'Esecuzione Immobiliare 798/2023 del R.G.E.

promossa da

Contro

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b88705ec6942ff7e7

SOMMARIO

Incarico 3

Premessa 3

Lotto 1 3

Completezza documentazione ex art. 567 3

Titolarità 4

Confini 4

Consistenza 4

Cronistoria Dati Catastali 4

Dati Catastali 5

Caratteristiche costruttive prevalenti e stato di manutenzione 5

Stato di occupazione 5

Provenienze Ventennali 6

Formalità pregiudizievoli 6

Normativa urbanistica 7

Regolarità edilizia 8

Stima / Formazione lotti 8

Riepilogo bando d'asta 11

Lotto 1 11

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 798/2023 del R.G.E. 12

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 100.400,00 12

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b887705ec6942ff7e7

INCARICO

Con Ordinanza deL'11.1.2024, la sottoscritta Ing. Cappiello Carla, con studio in Via Colleferro, 5 - 00189 - Roma (RM), email carla.cappiello@gmail.com, PEC cappiello.c@pec.ording.roma.it, Tel. 06 30 360 185, Fax 06 23 32 07 688, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29.8.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

PREMESSA

Nell'atto depositato, bene oggetto di di stima, è così descritto ed individuato:

Bene N° 1 – appartamento sito in Via Lazio n. 9, interno 12 censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 4 71, particella n. 86, sub 16.

Il pignoramento immobiliare trascritto su una quota (40/100), la relazione notarile è stata eseguita solo nei confronti della parte esecutata e non anche nei confronti del comproprietario non esecutato.

LOTTO 1

Il lotto n. 1 è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – quota del 40% dell'appartamento distinto dall'int. n. 12 è posto al piano sesto della scala A del fabbricato in Roma in via Lazio civ. 9, nel pieno centro storico della città. L'appartamento si compone di salone, un camera, cucinino e doppi servizi. All'appartmneto è annessa una terrazza in parte coperta da pergola con telo retrattile. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di circa 52,5 mq la terrazza annessa all'appartamento sviluppa una superficie coperta di circa 27 mq, di cui una porzione è verandata con copertura in telo retrattile.. Sulla terrazza (porzione non verandata) è posizionata una scala a chiocciola che conduce sulla copertura del fabbricato di proprietà condominiale. Esiste pertanto una servitù di passaggio in favore del condominio che non risulta, però, costituita.
L'apaprtamento presenta caratteristiche di finitura di tipo civile, con pareti tinteggiate e rivestite in maioliche nei servizi, pavimento in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno, impianti elettrico e di climatizzazione a pompa di calore. L'appartamento versa in buono stato di manutenzione.
L'appartamento è ubicato nel pieno centro storico della città di Roma in prossimità della via Vittorio Veneto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti il certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567 C.P.C dal Notaio Fabrizio Guerritore il 5.9.2023

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b88705ec6942ff7e7

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- per la quota di 1/1 dell'intera proprietà, giuste sentenze del Tribunale civile di Roma n. e della Corte di appello di Roma n.

P.I.

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

- per la quota del 40% dell'intera proprietà;

CONFINI

L'appartamento confina con Via Lazio, vano scala, cortile interno, s.a..

CONSISTENZA

Piano	Destinazione	Superficie coperta mq	Superficie Lorda[1] mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m
P6	abitazione	48,00	52,5	1	52,5	2,85
P6	terrazza	27	27	0,30	8,1	-
				totale mq	60,6	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	proprietà	Dati catastali
fino **al 26.3.1973**		Catasto **Fabbricati** Fg. 471 part. 86, sub. 16 Cat. A4;Z.C. 1, cl. 1, Rendita L. 1.025 Vani 2,5
Dal **26.3.1973** al **10.5.2003**		Catasto **Fabbricati** dal 1985 Fg. 471 part. 86, sub. 16 Cat. A4;Z.C. 1, cl. 1, Rendita L. 1.845 € 0,95 Vani 4,5
Dal **10.5.2003** al **20.11.2003**		Catasto **Fabbricati** Fg. 471 part. 86, sub. 16 Cat. A4; Z.C. 1, cl. 1, Rendita L. 1.282.500 Vani 4,5
Dal **20.11.2003** al **3.6.2013**		Dal 29.10.2007 Catasto **Fabbricati** Fg. 471 part. 86, sub. 16 Cat. A2; Z.C. 1, cl. 1, Rendita € 1.150,41
Dal **3.6.2013**		Dal 25.11.2013 Catasto **Fabbricati** Fg. 471 part. 86, sub. 16 Cat. A2; Z.C. 1, cl. 4, Rendita € 1.824,38

[1] Sup coperta oltre murature esterne al 10%

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b88705ec6942ff7e7

L'intestazione catastale del bene a far data dal 3.6.2013 non tiene conto di quanto stabilito dalla sentenza del Tribunale civile di Roma n. 24563/2019

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	471	86	16	1	A/2	4	4,5 vani	58 mq escluse aree scoperte 50 mq	€ 1.824,38	6

Corrispondenza catastale

I dati catastali identificativi dell'immobile corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento (all. n. 1).

Lo stato dei luoghi corrisponde alla configurazione del bene riportata nella planimetria catastale ad eccezione della scala a chiocciola di collegamento della terrazza con la copertura del fabbricato che non è riportata (all. n. 2).

L'intestazione catastale del bene a far data dal 3.6.2013 non tiene conto di qunto stabilito dalla sentenza del Tribunale civile di Roma n. 24563/2019

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO DI MANUTENZIONE

- Altezza interna utile: 2,85 ml;
- Struttura del fabbricato: muratura;
- Prospetti esterni: intonacati e tinteggiati
- Copertura: piana a terrazza
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate e rivestite in ceramica nella cucina e nei bagno;
- Pavimentazione interna:in ceramica;
- Infissi esterni:in in legno o in alluminio – persiane in ferro o serranda ;
- Infissi interni:in legno tamburato;
- Impianti: fognario, elettrico, idrico, climatizzazione, riscaldamento produzione acqua calda autonomo.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da in virtù del contratto di locazione in data 15.3.2023 registra presso l'Ufficio del Registro di Roma 4 – COLLATINO Codice identificativo contratto *** (all. n. 3)

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b88705ec6942ff7e7

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	proprietà	Atti			
Dal **10.5.2003** al **25.11.2003**		Atto giudiziario di trasferimento immobile			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Roma	10.5.2003	1125	82032
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR. II Roma 1	14.7.1990	62016	41018
Periodo	**proprietà**	**Atti**			
Dal **25.11.2003** al **10.6.2013**		compravendita			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Ignazio De Franchis di Roma	201.11.2003	-	-
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR. II Roma 1	25.11.2023	103898	67782
Periodo	**proprietà**	**Atti**			
Dal **10.6.2013**		Compravendita			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Massimo De Santis	10.06.2013	22407	14093
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR. II Roma 1	10.06.2013	57795	43449

Si allega il titolo di provenienza (all. n. 5)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** per sentenza di condanna, atto giudiziario Tribunale di Roma atto n. 66362/2014 del 17.12.2019,
  importo totale euro 420.000,00, importo capitale euro 270.000,00
  Iscritta presso la CC. RR. II. di Roma 1 il 11.6.2020
  Reg. gen. 54770; reg. part. 10031
  A favore di
  Sede in
  Contro:
  proprietario della quota del 40% del bene immobile

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b88705ec6942ff7e7

ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 27.11.2019 gravante sul bene pignorato emessa dal Tribunale di Roma con atto n. 65207/2014 del 27.11.2019
importo totale 20.000,00 Euro, importo capitale 18.000,00 Euro
Iscritta presso la CC. RR. II. di Roma 1 il 13.11.2020
Reg. gen. 1519; reg. part. 161
A favore di
Contro:
proprietario della quota del 40% del bene immobile

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare -** verbale
  emesso dal Tribunale di Roma il 7.7.2023 n. 22105
  Trascritto presso la CC. RR. II. di Roma 1 il 3.8.2023
  Reg. gen. 101637, reg. part. 75014
  A favore

  Contro

- **domanda giudiziale, dichiarazione di nullità di atti** n. 15445 del 17.10.2014
  emesso dal Tribunale di Roma
  per "dichiarare nullo e/o annullabile e comunque invalido e pertanto revocare e dichiarare privo di giuridici effetti l'acquisto del 60% (notaio DE SANTIS di Roma rep.22407 racc.14093, del 3.6.13) dell'immobile in Roma via lazio 9, int.12 di cui al presente quadro b, nonche' - come conseguenza - il contratto preliminare di compravendita con la del 3.6.13; b) dichiarare e/o costituire pertanto, unica proprietaria dell'immobile in Roma via Lazio 9, int.12 di cui al presente quadro b, la"
  Trascritto presso la CC. RR. II. di Roma 1 il 7.11.2014
  Reg. gen. 119827, reg. part. 85079
  A favore:
  Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da indagine svolta presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma circa la destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile pignorato.

Piano regolatore

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b88705ec6942ff7e7

La visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma ha individuato l'immobile come segue:
Sistema insediativo - Città storica - Tessuti (N.T.A.: Art.24, Art.25)

Carta per la qualità:

Il fabbricato non è ricompreso nella Carta per la Qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento è parte di un antico edificio realizzato in epoca antecedente il 1967. Dagli accertamenti effettuati è emerso che per l'appartamento int. 12 sono state rilasciate due concesioni edilizie in sanatoria la n. 182821 dell'8.7.1999 relativa ad un ampliamento di 36,80 mq con destinazione residenziale e n. 182822 dell'8.7.1999 relativa a 9,68 mq per ampliamento e cambio di destinazione d'uso a residenziale (all. n. 4).

Si segnala che gli atti forniti dall'Ufficio Condono che si allegano non cobntengono elaborati grafici utili a comprendere se quanto oggi esistente corrisponda a quanto effettivaente è stato oggetto di rilascio delle due menzionate concessioni edilizie in sanatoria

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, intendendo tale valore come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene analogo a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità, con riferimento ai prezzi per immobili con destinazione abitativa alla quale è stata già ragguagliata la sua consistenza. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi attuali di mercato, per la tipologia di immobili come quelli in esame, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite.

In particolare, per quanto riguarda l'individuazione del prezzo unitario di mercato quest'ultimo è stato assunto pari alla media tra i valori medi per immobili in normale stato di manutenzione forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, organismi questi ultimi che raccolgono numerosi operatori del settore Immobiliare, ed i prezzi medi di mercato rilevati da indagine diretta, questi ultimi scontati del 10% per tener conto del margine di trattabilità del prezzo dell'immobile offerto sul mercato.

OMI	Borsino immobiliare	Indagine diretta	Media
5.700,00 €	6186,00 €	7.500,00 €	**6462,00 €**

Il valore sopra sopra determinato è stato ridotto del 10% per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi, oltre un ulteriore 5% per la presenza di una servitù di fatto che grava sul bene. Si ottiene pertanto un valore unitario di stima paria circa 5.525,00 € al mq

Pertanto, applicando il valore unitario sopra determinato alla superficie commerciale in precedenza indicata (mq 60,60), si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare pari ad € 334.815,00.

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b88705ec6942ff7e7

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – appartamento int. 12 Via Lazio 9	60,60 mq	5.525 €/mq	334.815,61 €	1/1	334.815,00 €
				Valore di stima:	**334.815,61 €**

Il volore di stima della proprietà è stato infine scontato del 25% per tener conto del contratto di locazione opponibile alla procedura pervenendo ad un valore di **€ 251.111,00** che arrotondato a € 251.000,00 si assume quale più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Infine, poiché la procedura interviene sulla quota indivisa del 40% del bene immobile si stima tale quota nel valore complessivo di **€ 100.400,00** (251.000,00*40%)

Valore finale di stima: **€ 100.400,00**

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.

SINTETICA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI CRITICHE

A seguito della trasmissione della perizia provvisoria alle parti costituite sono perfenute le osservazioni dell'Avv. Paola Matalone, redatte nell'interesse della . Di seguito si riporta una sintetica valutazione delle dette note.

L'Avv. Matalone svolge una serie di considerazioni ed in particolare ritiene che *"l'atto di pignoramento posto a base dell'intrapresa esecuzione …. , aveva ad oggetto genericamente l'immobile sito in Roma alla Via Lazio n.9 in proprietà."* Sul punto la sottoscritta pappresenta che nel capitolo titolato "Premnessa" è riportata la descrizione del bene come indicata nell'atto di pignoramento e l'individuazione dell'immobilke pignorato risultante dalla Nota di Trascrizione.

L'Avvocato Matalone svolge poiu una seririe di valutazioni di natura giuridica che sono di competenza del magistrato e non del perito estimatore in ordine alla corretta individuazione della quota di bene pignorato. La sottoscritta riferisce comunque che nella relazione è riportata sia la stima del ben nel suo intero che la stima della quota del 40% del bene medesimo.

L'Avv. Matalone ritiene infine che la sottoscritta abbia sottoostimato il bene pignorato sia in relazione alle sue caratteristiche, che in relazione ai volaori OMI. Sul punto la sottooscritta riferisce che rispetto alle caratteristiche del bene queste sono state tutte tenute nel debito conto.

Rispetto alle quotazioni OMI si rappresenta invece le stesse forniscono un valore che oscilla tra 4.800,00 €/mq e 6.600,00 €/mq per abitazioni civili, quale è quella oggetto di pignoramento.

Roma, 17 maggio 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cappiello Carla

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b88705ec6942ff7e7

ELENCO ALLEGATI:

1) titolo di provenienza;
2) planimetria catastale;
3) visura catastale;
4) Concessioi edilizie in santoria;
5) Titolo di provenienza;
6) Quotazioni OMI;
7) Osservazioni critiche ***
8) Elaborato fotografico.

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b88705ec6942ff7e7

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 –
quota del 40% dell'appartamento distinto dall'int. n. 12 è posto al piano sesto della scala A del fabbricato in Roma in via Lazio civ. 9, nel pieno centro storico della città. L'appartamento si compone di salone, un camera, cucinino e doppi servizi. All'appartmneto è annessa una terrazza in parte coperta da pergola con telo retrattile. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di circa 52,5 mq la terrazza annessa all'appartamento sviluppa una superficie coperta di circa 27 mq, di cui una porzione è verandata con copertura in telo retrattile. Sulla terrazza (porzione non verandata) è posizionata una scala a chiocciola che conduce sulla copertura del fabbricato di proprietà condominiale. Esiste pertanto una servitù di passaggio in favore del condominio che non risulta, però, costituita. Il bene è censito al N.C.E.U. foglio 471 p.lla 86 sub 16, cat. A2, ZC 1, CL 4, R. € 1824,38, consistenza 58 mq e 50 mq escluse aree scoperte.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari al 40%.

Prezzo base d'asta: **€ 100.400,00**

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b88705ec6942ff7e7

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 798/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.400,00

Bene N° 1 – Civile abitazione			
Ubicazione:	Roma (RM) – Via Lazio, 9		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	40%
Tipologia immobile:	Abitazione censita al N.C.E.U. foglio 471 p.lla 86 sub 16, cat. A2, ZC 1, CL 4, R. € 1824,38	**Superficie commerciale**	60,60 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	L'appartamento si compone di salone, un camera, cucinino e doppi servizi. All'appartmneto è annessa una terrazza in parte coperta da pergola con telo retrattile. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di circa 52,5 mq la terrazza annessa all'appartamento sviluppa una superficie coperta di circa 27 mq, di cui una porzione è verandata con copertura in telo retrattile.. Sulla terrazza (porzione non verandata) è posizionata una scala a chiocciola che conduce sulla copertura del fabbricato di proprietà condominiale. Esiste pertanto una servitù di passaggio in favore del condominio che non risulta, però, costituita. L'apaprtamento presenta caratteristiche di finitura di tipo civile, con pareti tinteggiate e rivestite in maioliche nei servizi, pavimento in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno, impianti elettrico e di climatizzazione a pompa di calore. L'appartamento versa in buono stato di manutenzione. L'appartamento è ubicato nel pieno centro storico della città di Roma in prossimità della via Vittorio Veneto. L'appartamento confina con Via Lazio, vano scala, cortile interno, s.a..		

Firmato Da: CAPPIELLO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b3e74bd6e8bc23b88705ec6942ff7e7