
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vignoli Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 1645/2015 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale *****

contro

Codice fiscale *****

PREMESSA

Con provvedimento del 29/10/2024 il G.E. dott.ssa Miriam Iappelli richiedeva agli ausiliari di aggiornare le proprie relazioni previo sopralluogo del bene staggito; rinviando l'udienza per comparizioni parti, alla data del 15/01/2025.

ACCERTAMENTI ESEGUITI

In ottemperanza del provvedimento emesso ed al fine di aggiornare la propria perizia tecnica estimativa depositata in data 09/02/2017, lo scrivente ha eseguito le seguenti attività:

- Sopralluogo effettuato in data 13/11/2024 alla presenza del custode giudiziario dott. Filippo Mengucci e dell'esecutato **** Omissis ****; al fine di verificare eventuali modifiche apportate alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare;
- Ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 13/11/2024 al fine di verificare l'esistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli (iscrizioni e/o trascrizioni) presentate successivamente alla data della precedente perizia tecnica.
- Visure presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali, aggiornate alla data del 21/11/2024 al fine di verificare la presenza di ulteriori variazioni catastali depositate successivamente alla data della precedente perizia tecnica.
- Indagini di mercato inerenti la zona nella quale sono collocati gli immobili. Le fonti, dalle quali sono state desunte le attuali quotazioni di mercato sono state: - "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio; - "Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; Borsino.it.



VERIFICA DEGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sulla base del sopralluogo eseguito e delle indagini effettuate si è riscontrato quanto segue:

- 1) Le unità immobiliari così come il loro stato manutentivo non presentano modifiche e/o alterazioni rispetto a quanto accertato e descritto nella precedente perizia tecnica, confermando così la loro natura, consistenza e conformazione fisica riportata nella descrizione degli stessi e negli elaborati grafici a suo tempo allegati;
- 2) Non risultano essere state iscritte e/o trascritte nuove formalità pregiudizievoli che hanno modificato lo stato dei gravami esistenti e/o il loro diritto di proprietà;
- 3) Non risultano presentate variazioni che hanno modificato gli identificativi catastali, la natura e consistenza degli stessi.
- 4) Dal confronto dei valori immobiliari unitari riscontrati all'epoca della precedente perizia, anno 2017, con quelli attualmente riportati nei listini precedentemente indicati, non sono state riscontrate differenze tali da dover modificare le valutazioni determinate nella precedente perizia tecnica.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto, non essendo intervenuti nuovi elementi per i quali sarebbe stato necessario apportare modifiche al precedente elaborato peritale, lo scrivente si riporta integralmente a quanto descritto e indicato nella perizia tecnica estimativa depositata in data 09/02/2017 confermando così i valori dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'aggiornamento della relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento del provvedimento emesso dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 07/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vignoli Vittorio

