
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verardi Marinella, nell'Esecuzione Immobiliare 931/2021 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

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	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 931/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 202.000,00	13



INCARICO

In data 11/05/2022, il sottoscritto Arch. Verardi Marinella, con studio in Via Ildebrando Vivanti, 34 - 00144 - Roma (RM), email verardimarinella@gmail.com, PEC arch.marinellaverardi@legalmail.it, Tel. 347 8457680, Fax 06 96048318, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Conca D'Oro 378, scala B, interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

Ufficio situato al piano S1 parzialmente fuori terra, dell'edificio con accesso da via Conca D'ora n.378 scala B int.1, composto da ingresso, 4 camere, disimpegno, ripostiglio e bagno

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Conca D'Oro 378, scala B, interno 1, piano S1

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:

- ***** (Proprietà 1/2)

- ***** (Proprietà 1/2)

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



- ***** (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'ufficio confina con l'appartamento int.2, vano scala e terrapieno verso affaccio condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	88,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 268, Part. 674, Sub. 24, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Piano S1
Dal 01/01/1992 al 11/06/1999	*****	Catasto Fabbricati Fg. 268, Part. 674, Sub. 24, Zc. 4 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 3.567,43 Piano S1
Dal 11/06/1999 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 268, Part. 674, Sub. 24, Zc. 4 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 4.360,20 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 11/11/2022	*****	Catasto Fabbricati Fg. 268, Part. 674, Sub. 24, Zc. 4 Categoria A10



		Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 3.567,43 Piano S1
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	268	674	24	4	A10	2	4,5 vani	96 mq	3567,43 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che la planimetria catastale del 30/06/1987 corrisponde alla pianta di progetto (All. 3 e 2), mentre lo stato dei luoghi differisce per alcune modifiche degli spazi interni, che potranno essere sanate attraverso la presentazione di una pratica CILA in sanatoria.
(Vedasi al riguardo il paragrafo "Regolarità edilizia")

PRECISAZIONI

Si precisa che la signora ***** , chiamata all'eredità del marito ***** , ha rinunciato con atto del 23/10/2015 Tribunale Ordinario di Roma r.g. 14607/15 cron. 4227/2015 rep. 1731 (All.2)

PATTI

Non si è venuti a conoscenza di patti in essere

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio si trova in discreto stato conservativo.
Si segnala una infiltrazione di acqua piovana su una parete della stanza più piccola.



PARTI COMUNI

Relativamente alle parti comuni, vedasi le pagine 1-2-3 del Regolamento di Condominio (All.8)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è venuti a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ufficio si trova al piano seminterrato (parzialmente fuori terra) di una palazzina in cortina di 6 piani fuori terra.

La costruzione è stata realizzata con struttura in travi e pilastri in cemento armato; l'ufficio è pavimentato in parquet ad eccezione del bagno e presenta pareti tinteggiate in colore chiaro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, le porte sono in noce tamburato e gli infissi esterni in legno laccato bianco, con vetro singolo e protetti da grate in ferro

STATO DI OCCUPAZIONE

L'ufficio è in uso ai proprietari, signori *****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1999 al 09/08/2015	***** *****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cerasi Paolo	20/07/1999	1521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/07/1999	63459	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/2015 al 11/11/2022	*****	atto per causa morte - certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	***** *** *** ***	Pubblico Ufficiale Roma 2 - Aurelio	03/08/2016	2098	9990
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma 1	14/11/2016	126705	87113	
	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ISCRIZIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 02/04/2003
Reg. gen. 28806 - Reg. part. 7530
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di BANCA ANTENIANA POPOLARE VENETA SPA
Contro *****
Rogante: PAOLO CERASI
Data: 01/04/2003
N° repertorio: 3571
N° raccolta: 1181

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA 1 il 14/09/2021
Reg. gen. 116798 - Reg. part. 81325
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in:

- cancellazione ipoteca volontaria: €150.000,00 x 0,50% = €750,00 per imposta ipotecaria + €59 per imposta di bollo + €35 per tassa ipotecaria
- cancellazione della trascrizione: €200,00 per imposta ipotecaria + €59,00 per imposta di bollo + €35,00 per tassa ipotecaria

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma

Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 11 scala 1:10.000

Sistema insediativo: CITTA' CONSOLIDATA

Tessuto: T1 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile di cui fa parte il bene oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza della Licenza edilizia n.2359 del 30/12/1972 e successiva Variante n.1242 del 29/12/1976

Dotato di Certificato di Abitabilità n.310 del 03/11/1979

Lo stato dei luoghi differisce dal progetto approvato per la demolizione di due tramezzature interne (All.3)

Tale difformità edilizia potrà essere sanata con la presentazione di una pratica CILA in sanatoria, per la quale si stima un costo pari ad €4.000,00 , comprensivo di sanzione, reversale, parcella al Tecnico incaricato e DOCFA finale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00



Si precisa che la data del 02/01/2023 risultava un debito residuo nei confronti del Condominio pari a €757,83 (All.8).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Conca D'Oro 378, scala B, interno 1, piano S1
Ufficio situato al piano S1 parzialmente fuori terra, dell'edificio con accesso da via Conca D'ora n.378 scala B int.1, composto da ingresso, 4 camere, disimpegno, ripostiglio e bagno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 268, Part. 674, Sub. 24, Zc. 4, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 206.000,00
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq

- Metodo del confronto per beni simili su valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 9)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2022 (ultimo pubblicato) dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: periferica / CONCA D'ORO (VIA VAL DI LANZO)

Codice di zona: D46

Microzona 66

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

I valori commerciali riportati per uffici in condizioni normali variano tra 1.600,00 e 2.300,00€/mq calcolati per la superficie lorda.

In relazione allo stato di manutenzione del bene, si considera il valore medio dichiarato dall'OMI pari a 1.950,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1 (All. 10)

Sulla base della consultazione delle offerte in vendita, per beni simili posti in vendita nella zona in



oggetto, si riscontra un prezzo medio di acquisto al metro quadro pari a 1.600,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 11)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al secondo semestre 2023, la scrivente ha rilevato per beni del tipo uffici, situati nella zona Q16 - Monte Sacro - Conca D'Oro, un valore pari a 2.900,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori sopra descritti:

€/mq $1.950,00 + 1.600,00 + 2.900,00 / 3 = €2.150,00$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €206.000,00

Al valore sopra ricavato, va sottratto il presumibile costo per la regolarizzazione edilizia del bene di €4.000,00 (vedasi paragrafo "regolarità edilizia"), ottenendo il valore finale di stima pari ad €202.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - via Conca D'Oro 378, scala B, interno 1, piano S1	96,00 mq	2.150,00 €/mq	€ 206.400,00	100,00%	€ 206.000,00
				Valore di stima:	€ 206.000,00

Valore di stima: € 206.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 202.000,00



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.

Roma, li 07/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Verardi Marinella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Tavola del progetto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ipezione ipotecaria
- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento di condominio ed Estrtto conto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Valori O.M.I.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valori offert in vendita
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valori Listino B.I.R



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Conca D'Oro 378, scala B, interno 1, piano S1
Ufficio situato al piano S1 parzialmente fuori terra, dell'edificio con accesso da via Conca D'ora n.378 scala B int.1, composto da ingresso, 4 camere, disimpegno, ripostiglio e bagno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 268, Part. 674, Sub. 24, Zc. 4, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 11 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' CONSOLIDATA Tessuto: T1 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa

Prezzo base d'asta: € 202.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 931/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 202.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Conca D'Oro 378, scala B, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 268, Part. 674, Sub. 24, Zc. 4, Categoria A10	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	L'ufficio si trova in discreto stato conservativo. Si segnala una infiltrazione di acqua piovana su una parete della stanza più piccola.		
Descrizione:	Ufficio situato al piano S1 parzialmente fuori terra, dell'edificio con accesso da via Conca D'ora n.378 scala B int.1, composto da ingresso, 4 camere, disimpegno, ripostiglio e bagno		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'ufficio è in uso ai proprietari, signori*****		

