

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare 1205/2021 del R.G.E.I., G.E. Dott.ssa Bianca Maria Ferramosca

promossa da

\*\*\*

contro

\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienza.....	5
Formalità pregiudizievoli .....	6
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotto.....	8
Lotto.....	8
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 1205/2021 del R.G.E.I.....	10
Lotto.....	10



## INCARICO

---

In data 27/10/2022, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail [ing.filippo.cascone@virgilio.it](mailto:ing.filippo.cascone@virgilio.it), PEC [filippocascone@pec.ording.roma.it](mailto:filippocascone@pec.ording.roma.it), Tel. 06.7824143, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento presso il Tribunale Ordinario Civile di Roma.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente immobile:

- **Bene** - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via delle Nespole civico 220 - piano: S1

## DESCRIZIONE

---

- **Bene** - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via delle Nespole civico 220 - piano: S1

L'immobile è composto da un ampio locale ed un piccolo locale a servizio.

Il manufatto si trova nel Quartiere XXIII "Alessandrino", sito nell'area est della città di Roma, ricompreso all'interno del territorio del Municipio 5; il Quartiere confina a nord con la Zona VIII "Tor Sapienza", ad est con la Zona XII "Torre Spaccata", a sud con il Quartiere XXIV "Don Bosco" e ad ovest con il Quartiere XIX "Prenestino-Centocelle.

La zona di appartenenza, può definirsi discretamente servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalle stazioni della Linea Metropolitana "C": Alessandrino, Torre Spaccata e Parco di Centocelle.

## LOTTO

---

In considerazione delle caratteristiche tutte del compendio pignorato è possibile considerare un lotto formato dal seguente bene:

- **Bene** - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via delle Nespole civico 220 - piano: S1

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta essere di proprietà di:

\*\*\*

## CONFINI

---

**Bene** - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via delle Nespole civico 220 - piano: S1



I confini del locale di deposito sono: il distacco verso Via delle Nespole, il cortile di accesso all'edificio di riferimento, l'area scoperta destinata a parcheggio, salvo altri.

## CONSISTENZA

**Bene** - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via delle Nespole civico 220 - piano: S1

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 233 mq.

La superficie commerciale di 233 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- magazzini e locali di deposito (coefficiente pari a 1) = 233 mq

## DATI CATASTALI

**Bene** - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via delle Nespole civico 220 - piano: S1

Indirizzo catastale: Via delle Nespole n. 220 Piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	649	516 515	16	5	C/2	5	204 mq	Totale: 242 mq	€ 1.074,64 L. 2.080.800	S1	

\*\*\*

eni)

### **Corrispondenza catastale**

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 18 gennaio 1995.

La summenzionata planimetria catastale, sulla scorta del rilievo eseguibile, rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile mostra difformità; lo scrivente ha preparato planimetria rappresentativa dell'immobile, ad uso esclusivo di estimo immobiliare nella presente perizia, allegata alla presente perizia medesima.

Dei costi necessari per l'aggiornamento del censimento catastale, in riferimento a tutto quanto sopra specificato, si è tenuto conto nell'ambito della stima dell'immobile.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**Bene** - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via delle Nespole civico 220 - piano: S1

L'edificio di riferimento ha rivestimento esterno ad elementi di laterizio e consta di numero quattro livelli in elevazione. L'ingresso all'immobile è possibile dal civico 220 della Via delle Nespole ed avviene mediante cancello metallico posto su strada di accesso ad una rampa discendente su cui insistono cancello metallico, saracinesca avvolgibile di metallo e successivo portone di metallo a vetri di introduzione al locale. Dalle informazioni assunte in sede di accesso l'edificio risulta essere costituito in condominio e non vi è servizio di portierato.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- pavimentazione – piastrelle ceramiche;
- rivestimento – intonaco tinteggiato ovvero piastrelle ceramiche ove presenti;
- soffitti – rifiniti ad intonaco tinteggiato.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto citofonico – assente;
- impianto di riscaldamento – assente;
- impianto acqua calda sanitaria – scaldabagno elettrico;
- impianto elettrico – non rintracciate apparecchiature di comando e protezione, la parte eseguita ha dichiarato che il contatore afferente alla compagnia distributrice è in comune con altro immobile;
- impianto idrico – sulla scorta delle informazioni assunte in sede di accesso collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “da ristrutturare”.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**Bene** - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via delle Nespole civico 220 - piano: S1

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo eseguito per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, non è risultato essere concesso in locazione ed è risultato occupato dalla parte eseguita.

## PROVENIENZA

---

**Bene** - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via delle Nespole civico 220 - piano: S1

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Paolo Martino Notaio in Roma) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

### **Trascrizioni**

- **Atto tra vivi – compravendita**  
Trascritto a Roma 1 il 16/03/1995



Reg. gen. 17703 - Reg. part. 10242  
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà  
A favore di  
1) \*\*\*

Contro  
1) \*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

- **Bene** - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via delle Nespole civico 220 - piano: S1

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Paolo Martino Notaio in Roma) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

### **Iscrizioni**

*Nulla*

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Paolo Martino Notaio in Roma) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto eseguite in data 06 marzo 2023, risulta quanto segue:

### **Trascrizioni**

- **Atto giudiziario del 21/09/2021 – esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 26/01/2022  
Reg. gen. 7892 - Reg. part. 5650  
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà  
A favore di  
- \*\*\*

Contro  
- \*\*\*

Si rappresenta che nella sopra citata formalità R.P. 5650/2022 il bene risulta pignorato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in capo sia a\*\*\*

\*\*\* in regime di comunione legale dei beni.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

- **Bene** - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via delle Nespole civico 220 - piano: S1

Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Geoportale di Roma Capitale, e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, la visura ha individuato il complesso edilizio di riferimento come segue:

- Sistemi e regole - Sistema Insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (artt. 51, 52 e 53 delle NTA) – PRINT res. mun. VII n.3 Alessandrino, Municipio V.

L'attuale destinazione dell'unità immobiliare risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'immobile oggetto di pignoramento sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Ufficio Certificazioni, mediante istanze di accesso agli atti formali ed informali, sino alla data attuale hanno dato esito negativo.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Municipio 5 – Area Edilizia Privata – Ispettorato Edilizio hanno dato esito negativo.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Ufficio Speciale Condoni Edilizio hanno dato esito negativo.

Dalla lettura dell'atto di provenienza dell'immobile a parte eseguita è possibile desumere che in esso atto viene menzionata l'istanza di condono, afferente all'immobile oggetto di pignoramento sito in Via delle Nespole civico 220, protocollo numero 66757/86 e copia di essa istanza è allegata al medesimo atto; tuttavia, il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica, Ufficio Speciale Condoni Edilizio, a seguito di istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente, non ha rintracciato e riscontrato l'istanza in parola; dunque, non appare certamente possibile alcuna valutazione univoca e netta in ordine alla verifica della regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento.

Risulta essere unicamente possibile considerare la planimetria catastale.

L'esame della planimetria catastale da ultimo menzionata, sulla scorta dei rilievi eseguibili, rappresenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità in buona sostanza sono relative a: 1. Realizzazione di varco per comunicazione con altra unità immobiliare; 2. Realizzazione di aperture finestrate; 3. Realizzazione di cucina; è possibile reputare che le dette difformità possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo per ripristino dello stato dei luoghi come da planimetria catastale succitata; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 7.000,00.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTO

---

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

### LOTTO

---

Dall'atto di pignoramento risulta che l'immobile è stato pignorato per intero. Lo scrivente ha proceduto alla formazione del così costituito lotto:

- **Bene** - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via delle Nespole civico 220 - piano: S1

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2022, immobili del tipo in parola, pari a circa € 600,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,90 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addivene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 550,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare:  $550,00 \text{ €/mq} \times 233,00 \text{ mq} = \text{€ } 128.150,00$ ; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 128.150,00.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.





Dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 500,00, può essere assunto pari ad € 116.500,00.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene</b> - Locale di deposito ubicato a Roma (RM) - Via delle Nespole civico 220 - piano: S1	233,00 mq	500,00 €/mq	€ 116.500 00	1/1	€ 116.500,00
Totale lotto:					€ 116.500

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto; si precisa, infine, come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 22 aprile 2023

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Ing. Filippo Cascone

#### **ALLEGATI:**

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visura storica catastale bene
4. Planimetria catastale
5. Planimetria bene secondo rilievi di sopralluogo
6. Formalità ipotecarie eseguite presso "Roma 1"
7. Atto di provenienza del bene alla parte esecutata



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1205/2021 DEL R.G.E.I.**

---

---

**LOTTO**

---

<b>Bene - Locale di deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) – Locale di deposito - Via delle Nespole civico 220 - piano: S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale di deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 649, Part. 516/515 Sub. 16, Zc 5, Categoria C/2	<b>Superficie Commerciale</b>	233 mq
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è composto da un ampio locale ed un piccolo locale a servizio.  I confini del locale di deposito sono: il distacco verso Via delle Nespole, il cortile di accesso all'edificio di riferimento, l'area scoperta destinata a parcheggio, salvo altri.		

