
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare 2013/2017 del R.G.E.I., G.E. Dott.ssa Miriam Iappelli

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	4
Stato di occupazione	5
Provenienza.....	5
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotto.....	10
Lotto	10
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 2013/2017 del R.G.E.I.....	13
Lotto	13



INCARICO

In data 05/03/2019, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail ing.filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, Fax 06.7824143, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito presso il Tribunale Ordinario Civile di Roma.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente immobile:

- **Bene** - Locale industriale/artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Ciavalotto civico 60 - piano: T - interno: B

DESCRIZIONE

Il locale industriale/artigianale è posto al piano terreno ed è composto da un unico ambiente senza soluzione di continuità con altra unità immobiliare. In sede di accesso è stato riscontrato come il locale cantina, rappresentato nella planimetria catastale, comunicante con l'immobile è stato ceduto ad altra unità immobiliare e non è stato possibile avere accesso al locale cantina medesimo.

Il manufatto si trova nella Zona XIV "Borghesiana" sita nell'area est del comune di Roma Capitale, a sud della Via Prenestina, ricompresa all'interno del Municipio 6 (già Municipio VIII); la Zona è confinante a nord con la Zona X "Lunghezza", ad est con i comuni di Montecompatri, Monte Porzio Catone e Frascati e ad ovest con le Zone XVII "Torre Gaia" e XIII "Torre Angela".

La zona di appartenenza, in linea generale, non può definirsi ben servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalle stazioni della linea metropolitana "C": Due Leoni-Fontana Candida e Borghesiana e Bolognetta.

LOTTO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene** - Locale industriale/artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Ciavalotto civico 60 - piano: T - interno: B

TITOLARITÀ

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

- *****

CONFINI

I confini sono: il cortile comune a sud e ad ovest, il distacco verso la particella 194 di cui al foglio 1046 a nord, salvo altri.



CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 88 mq.

La superficie commerciale di 88 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- immobile (coefficiente pari a 1) = 88,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo catastale: Via Ciavalotto civico 60 - piano: T interno: B

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1046	185	3	6	C/3	3	84 mq	Totale: 117 mq	€ 425,15	T	

Catastalmente intestato a:

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) 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 24 maggio 1999 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato planimetria, ad uso estimo immobiliare, rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi necessari per aggiornamento del censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di riferimento ha rivestimento esterno ad intonaco ovvero a mattoni di tufo a vista e consta di numero tre livelli in elevazione; è dotato di coperture piane ed a falde inclinate. L'ingresso al complesso edilizio civico 60 di Via Ciavalotto avviene attraverso cancello metallico ad una partita posto su strada e successivo cortile comune carrabile; esso cortile risulta essere pavimentato a calcestruzzo; l'edificio di riferimento sulla scorta delle informazioni assunte in corso di accesso non risulta essere costituito in condominio.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:



- portoncino d'ingresso – serranda avvolgibile in metallo;
- pavimentazione – piastrelle ceramiche;
- rivestimento - intonaco tinteggiato ovvero piastrelle ceramiche;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti esterni – alluminio con vetro semplice, grate di sicurezza ove presenti;

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- servizi igienici – assenti;
- impianto citofonico – assente;
- impianto di riscaldamento – assente;
- impianto di climatizzazione – assente;
- impianto elettrico – allacciato alla rete di distribuzione, quadro elettrico in comune con altra unità immobiliare ed ubicato in quest'ultimo, dotato di apparecchiature di comando e protezione;
- impianto idrico – non collegato alla rete idrica;
- impianto erogazione gas – assente.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta nel possesso della parte eseguita e non concesso in locazione.

PROVENIENZA

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone) 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 04/08/2009

Reg. gen. 103391 - Reg. part. 55203

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- *****

Contro

- *****

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 28/04/2008



Reg. gen. 53237 - Reg. part. 29079
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

- *****

Contro

- *****

• **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 28/04/2008
Reg. gen. 53236 - Reg. part. 29078
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

- *****

Contro

- *****

Si precisa che in detta nota RP 29078/2008 nella "Sezione D - Ulteriori informazioni" è specificato quanto segue:

*CON ATTO DEL NOTAIO VINCENZO SILVESTRONI DI ROMA IN DATA 18 GIUGNO 1999 REP. N.196590 TRASCRITTO IL 21.6.1999 FORMALITA' N.30477, LA ***** HA ACQUISTATO L'IMMOBILE IN OGGETTO. IN PARI DATA CON CONTRATTO N.39630 DETTO IMMOBILE E' STATO CEDUTO IN LOCAZIONE FINANZIARIA ALLA ***** LA QUALE, CON L'ATTO CHE QUI SI TRASCRIVE, HA ESERCITATO IL DIRITTO DI OPZIONE RENDENDOSI ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE STESSO. - CON ATTO DEL NOTAIO SALVATORE MARICONDA DI GENZANO DI ROMA IN DATA 29 OTTOBRE 2004 REP. N.1679 LA ***** *** ." HA MODIFICATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN "***** ." - CON ATTO DEL NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA IN DATA 23 DICEMBRE 2005 REP. N.45288 LA "***** SI E' FUSA PER INCORPORAZIONE NELLA "***** LA QUALE E' SUBENTRATA IN TUTTO IL PATRIMONIO DELLA INCORPORATA, IVI COMPRESO L'IMMOBILE IN OGGETTO; - CON ATTO DEL NOTAIO SALVATORE MARICONDA DI GENZANO DI ROMA IN DATA 13 APRILE 2007 REP. N.3774 LA ***** HA MODIFICATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN ******

Dalle indagini eseguibili, l'atto di fusione per incorporazione non risulterebbe trascritto.

• **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 21/06/1999
Reg. gen. 49622 - Reg. part. 30477
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

- *****

Contro

- *****



- **Atto tra vivi - compravendita**
 Trascritto a Roma 1 il 20/11/1998
 Reg. gen. 71438 - Reg. part. 47042
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 A favore di

- *****

Contro

- *****

 ... *****
 ... *****

Si precisa che in detta nota RP 47042/1998 nella sezione “Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive” è citata la seguente trascrizione

- **Atto tra vivi - precisazione**
 Trascritto a Roma 1 il 19/03/1999
 Reg. gen. 19489 - Reg. part. 12407
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 A favore di

- *****

Contro

- *****

 ... *****
 ... *****

- **Atto tra vivi - compravendita**
 Trascritto a Roma 1 il 18/04/1989
 Reg. gen. 36110 - Reg. part. 19891
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 A favore di

- *****

... *****
 ... *****

Contro

- *****

 ... *****
 ... *****

 ... *****
 ... *****

 ... *****
 ... *****



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Roma 1 il 28/04/2008
Reg. gen. 53238 - Reg. part. 10703
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di
 - BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. (AN)
Codice fiscale 00078240421Contro
 - *****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritta a Roma 1 il 04/12/2015
Reg. gen. 125202 - Reg. part. 21090
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 125.000,00
A favore di
 - *****

*****Contro
 - ... *****
... *****
Codice fiscale*****

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario del 12/10/2017 - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/11/2017
Reg. gen. 133206 - Reg. part. 90363
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
 - *****
*****Contro
 - *****



NORMATIVA URBANISTICA

La visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma ha individuato l'immobile come segue:

- Sistemi insediativo – Città da ristrutturare – Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare “8.9 Finocchio - Via di Vermicino” (art. 55) Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ed a media densità insediativa T1 artt. 44, 45, 46 NTA
- Rete ecologica – lambito da filari d'alberi
- Usi civici - l'immobile non risulta compreso nel perimetro della planimetria elaborata il 4 febbraio 2002, relativa alle terre di uso civico dell'intero territorio comunale
- Mappa di vincolo – limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione area (art. 707 comma 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione) dell'Aeroporto di Roma Ciampino G. B. Pastine, prot. n.0122581/Enac del 19/11/014.

La visura al Piano Territoriale Paesistico del Lazio ha individuato l'immobile, come segue:

- Tavola A - Paesaggio agrario di rilevante valore
Paesaggio agrario di valore (per la minor parte)
Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
- Tavola B – Nessuna

L'immobile ricade all'interno del PTP 15/11 “Pendici dei Castelli”, approvato con DCRL n. 74/2001.

Individuazione delle aree di salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio, Pantano Borghese. - Attuazione della D.G.R. 5817 del 14/12/1999 approvato con DGRL n.537 del 2/11/2012

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 il Comune di Roma, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione Degli Strumenti Urbanistici – Unità organizzativa Condono Speciale Edilizio, hanno consentito di rintracciare per l'edificio di riferimento le richieste di concessione in sanatoria di cui a protocollo numero 56412/86 e protocollo numero 56752/86; altresì, per l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 173707 del 12 maggio 1999 (allegata); si precisa come all'interno dei fascicoli afferenti le suddette pratiche, in fase di accesso agli atti formale espletato dallo scrivente, non è stato possibile rintracciare alcuna documentazione grafica afferente all'immobile oggetto di pignoramento.

Per tutto quanto sopra descritto, sulla scorta dei riscontri delle verifiche eseguibili e degli elementi reperibili/disponibili presso pubblici uffici competenti, è unicamente possibile eseguire una comparazione dello stato attuale dei luoghi, in base al rilievo eseguibile in sede di accesso, con quanto rappresentato nella planimetria catastale.



L'esame della suddetta planimetria catastale, sola documentazione grafica con la quale è possibile una comparazione, sulla scorta dei rilievi eseguibili, mostra difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità, in buona sostanza, sono relative a: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Modifica del numero e delle caratteristiche di aperture finestrate; 3. Fusione con altra unità immobiliare; 4. Cessione di locale cantina comunicante con i vani principali ad altra unità immobiliare; le suddette difformità si reputa possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo in sanatoria; i costi complessivi di "regolarizzazione" (per opere, 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 € 6.000,00.

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.

Certificazioni energetiche

Per l'immobile, sulla scorta degli accertamenti eseguibili e degli elementi disponibili in sede di accesso, non è stato possibile preparare un "Attestato di Prestazione Energetica" in considerazione della indisponibilità di elementi tecnici relativi agli impianti ed all'attuale comunicazione con altra unità immobiliare.

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 industriale/artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Ciavalotto civico 60 - piano: T - interno: B

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:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) - quotazione media, I semestre 2019, immobili del tipo in parola, pari ad € 700,00 al mq;



- listino della rete Borsinonet.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; è la fonte dati specializzata in quotazioni immobiliari più consultata in Italia; grazie ad un complesso sistema di rilevamento ed aggregazione dati, dispone di un completo database dei valori immobiliari nazionali di vendita e locazione - quotazione media, anno 2019, immobili del tipo in parola, pari ad € 700,00 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 0,80 alle (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 addiviene 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: $550,00 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq} = \text{€ } 48.400,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 48.400,00.

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 al mq, può essere assunto pari ad € 44.000,00.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Valore lotto
Bene - Locale industriale/artigianale ubicato a Roma - Via Ciavalotto civico 60	88,00 mq	500,00 €/mq	€ 44.400,00	100,00	€ 44.400,00
Totale lotto:					€ 44.400,00

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.



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, 21 dicembre 2019

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

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa catastale
3. Visura storica catastale
4. Planimetria catastale
5. Planimetria immobile secondo rilievi di sopralluogo
6. Trascrizioni ed iscrizioni presso "Roma 1" oggetto di visura
7. Concessione edilizia in sanatoria



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2013/2017 DEL R.G.E.I.**

LOTTO

Bene - Locale industriale/artigianale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ciavalotto civico 60 piano: T interno: B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale industriale/artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1046, Part. 185, Sub.3, Zc.6, Categoria C/3	Superficie Commerciale	88 mq
Descrizione:	Il locale industriale/artigianale è posto al piano terreno ed è composto da un unico ambiente senza soluzione di continuità con altra unità immobiliare. I confini sono: il cortile comune a sud e ad ovest, il distacco verso la particella 194 di cui al foglio 1046 a nord, salvo altri.		

