
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 1036/2022 del R.G.E.

promossa da

(***)

contro

(***)



INCARICO

All'udienza del 12/09/2024, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Crosia 21, piano terra
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1

PRECISAZIONE CHE SOSTITUISCE LA PRECEDENTE

In relazione alla regolarità edilizia ed alla stima finale dell'immobile la scrivente precisa quanto segue:

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Nell'atto di compravendita il Notaio indica la data " ante 1 settembre del 1967": in realtà il progetto approvato è del 04/08/1967 per cui la costruzione in quella data non poteva essere ultimata come rappresentato dalle osservazioni della scheda istruttoria dell'Ufficio speciale Condonò Edilizio



Descrizione Abuso: TRATTASI DI UN PICCOLO AMPLIAMENTO DEL LOCALE MAGAZZINO REALIZZATO IN DIFFORMITA' DALLA LICENZA EDILIZIA. NEL MODELLO "D" ERANO STATE INDICATE LE SUPERFICI DELL' INTERA UNITA' IMMOBILIARE. VISTA PERIZIA GIURATA (ALL.12/B) SI E' QUINDI IMPUTATA LA SOLO SUPERFICIE IN AMPLIAMENTO PARI A MQ .3.56 E RELATIVO VOLUME, OLTRE A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO IN "ALTRE ATTIVITA' " . A SEGUITO DELL' "AZIONE DI CONTROLLO UCE" CHE INDICA SI SPOSTARE L'ABUSO IN EPOCA SUCCESSIVA E SANARE L'INTERA LA SUPERFICIE ELL' INTERA UNITA' , VISTA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA (LICENZA 72' ALL.19/D) CONTRARIAMENTE A QUANTO INDICATO E IN ACCORDO CON IL RESPONSABILE LINEA RPR SI E' PROVVEDUTO A CONSIDERARE CORRETTA LA SUPERFICIE DA SANARE GIA' ISTRUITA E VARIARE COMUQUE IL PERIODO D'ABUSO IN SECONDA FASCIA ANNO 72').

Per cui si precisa che l'immobile in cui insiste il compendio non è stato realizzato in data antecedente il 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di Agibilità.

La palazzina è stata realizzata in forza di progetto approvato in data 04/08/1967, Licenza Edilizia prot.58351/65 n°945 del 10/07/1972: successivamente risulta presentata Domanda di Concessione in Sanatoria 87/58466 per la realizzazione in difformità da quanto assentito dall'elaborato grafico di progetto approvato. Riguardo tuttavia il cambio di destinazione da locale deposito/ magazzino a locale commerciale la situazione urbanistica non è chiara:

-alla domanda di accesso agli atti effettuata presso il Municipio VII non risultano per il locale commerciale pratiche urbanistiche per il cambio di destinazione d'uso

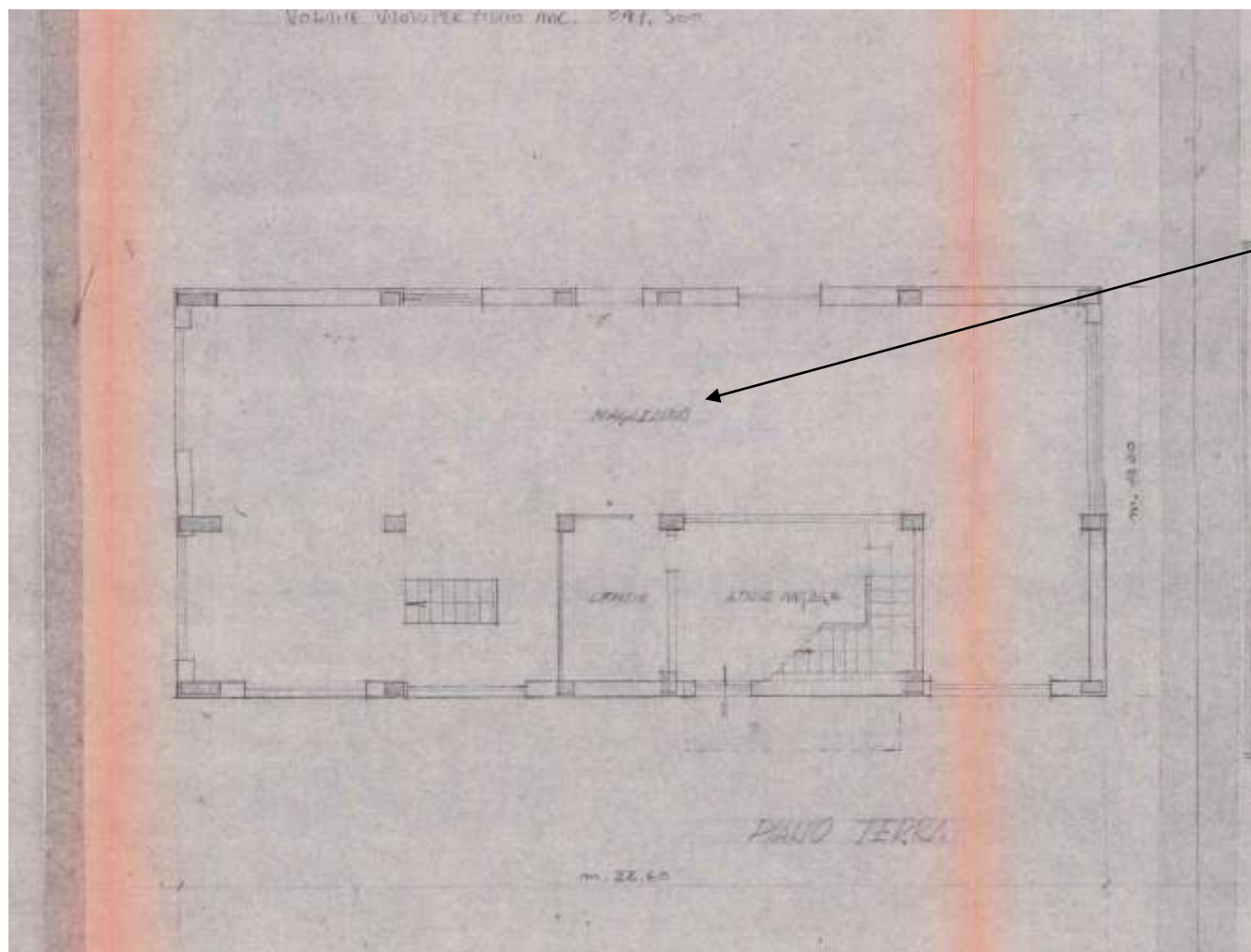
-Nella domanda di concessione in Sanatoria alla destinazione viene indicato " commerciale" per mq.175,76 salvo poi indicare subito sotto come categoria catastale la C2 (locali deposito/magazzino)

Superficie per attività	
- Attività industriale o artigianale	mq <input type="text"/>
- Attività commerciale	mq <input type="text" value="175,76"/>
- Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio di culto	mq <input type="text"/>
- Attività turistica-ricettiva o agri-turistica	mq <input type="text"/>
- Attività connessa con la conduzione agricola	mq <input type="text"/>
- Altre attività	mq <input type="text"/>
SUPERFICIE COMPLESSIVA: mq <input type="text" value="175,76"/>	

c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.	
<input type="checkbox"/> da 0 a 400 mq 1	<input checked="" type="checkbox"/> da 1.501 a 2.000 mq 5
<input type="checkbox"/> da 401 a 600 mq 2	<input type="checkbox"/> da 2.001 a 4.000 mq 6
<input type="checkbox"/> da 601 a 1.000 mq 3	<input type="checkbox"/> da 4.001 a 10.000 mq 7
<input type="checkbox"/> da 1.001 a 1.500 mq 4	<input type="checkbox"/> da 10.001 a 20.000 mq 8
	<input type="checkbox"/> oltre 20.000 mq 9

e - Accatastamento	
Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale:	
<input type="text" value="C2"/>	
f - Numero addetti	
Numero degli addetti occupati al 31-12-1984 nell'unità immobiliare in cui reside	

- nell'elaborato grafico il piano terra viene indicato come magazzino come pure nell'atto notorio sottoscritto dall'allora proprietario



<u>D I C H I A R O</u>		
Ai sensi della Legge n. 47 del 28/2/1985 e sotto la mia personale responsabilità in qualità di <u>comproprietario</u> che l'opera da sanare		
in <u>Roma</u>	Via <u>Appia Nuova</u>	N. <u>975</u>
è stata realizzata in data <u>1966</u>		
Descrizione del tipo di abuso: <u>trotto di un manufatto formato da n. 3 (tre) piani. Un magazzino al piano terra</u>		

Nel tentativo di ricucire la situazione il tecnico Arch.Bonanni, nella perizia giurata del 17/12/1993, depositata, indica il locale come " un magazzino a destinazione commerciale" riportando nella tabella delle superfici "

Piano terra Magazzino/ comm."

PROGETTO APPROVATO CON LICENZA N. 945/72	SUP. USO NON ABITATIVO (magazzino commerciale) (mq)	SUP. USO ABITATIVO (mq)				VOLUME ASSENTITO (V.xP.)
		utile abitabile (Su)	non residenziale		TOTALE (Se)	
			(Snr)	(Snr) X 0,60		
INTERRATO (cantine e C.T.)			32,90	19,74	19,74	0,000
PIANO T. (magazzino comm.)	172,20	0,00	0,00	0,00	172,20	817,500
PIANO I° (alloggio 1)		157,65	67,75	40,65	198,30	638,690
PIANO II° (alloggio 2)		157,65	43,00	25,8	183,45	638,690
PIANO III° (accessori)		0,00	22,14	13,28	13,28	44,280
TOTALE	172,20	315,3		99,47		2139,160

Nel 2008 viene presentata variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da C2 a C1 con soppressione del sub. 1 e creazione del sub. 503.

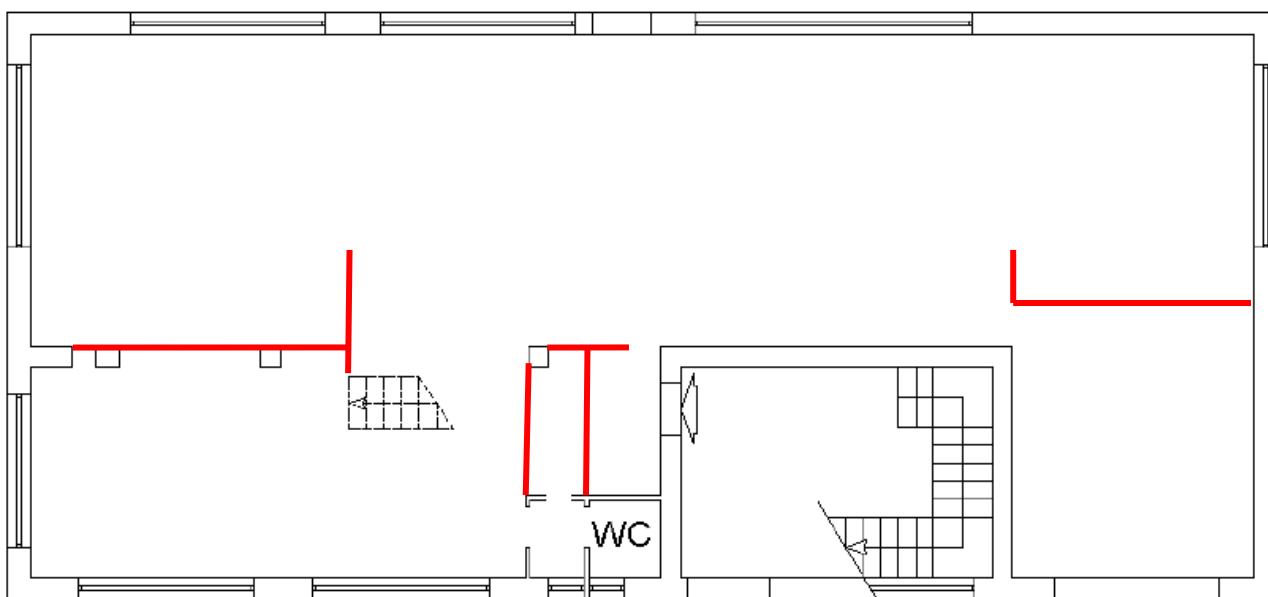
- nella scheda istruttoria del 26/03/2015 infine il tecnico, salvo indicare epoca dell'abuso e superfici corrette precisa " si è quindi imputata la sola superficie in ampliamento pari a mq. 3,56 e relativo volume oltre a variare la destinazione d'uso in " altre attività".

Descrizione Abuso: TRATTASI DI UN PICCOLO AMPLIAMENTO DEL LOCALE MAGAZZINO REALIZZATO IN DIFFORMITA' DALLA LICENZA EDILIZIA.

NEL MODELLO "D" ERANO STATE INDICATE LE SUPERFICI DELL' INTERA UNITA' IMMOBILIARE. VISTA PERIZIA GIURATA (ALL.12/B) SI E' QUINDI IMPUTATA LA SOLO SUPERFICIE IN AMPLIAMENTO PARI A MQ. 3,56 E RELATIVO VOLUME, OLTRE A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO IN "ALTRE ATTIVITA' ". ←

A SEGUITO DELL' "AZIONE DI CONTROLLO UCE" CHE INDICA SI SPOSTARE L'ABUSO IN EPOCA SUCCESSIVA E SANARE L'INTERA LA SUPERFICIE ELL' INTERA UNITA' , VISTA DOUMENTAZIONE PRODOTTA (LICENZA 72' ALL.19/D) CONTRARIAMENTE A QUANTO INDICATO E IN ACCORDO CON IL RESPONSABILE LINEA RPR SI E' PROVVEDUTO A CONSIDERARE CORRETTA LA SUPERFICIE DA SANARE GIA' ISTRUITA E VARIARE COMUQUE IL PERIODO D'ABUSO IN SECONDA FASCIA ANNO 72').

Alla luce di quanto esposto, a giudizio della scrivente la variazione di destinazione d'uso resta incerta e comunque oggetto di eventuale conguaglio per il rilascio della concessione: in tal senso pur stimando l'immobile come locale commerciale si applicherà una decurtazione sul valore finale a cautela dell'eventuale aggiudicatario per un valore pari al 10% comprensivo dell'istruttoria per le difformità segnalate nella distribuzione degli spazi interni per cui andrà presentata una CILA in Sanatoria al fine di regolarizzare l'attuale stato dei luoghi nonché per gli interventi necessari a chiudere l'accesso alla cantina sottostante attualmente collegata a mezzo di una scala.



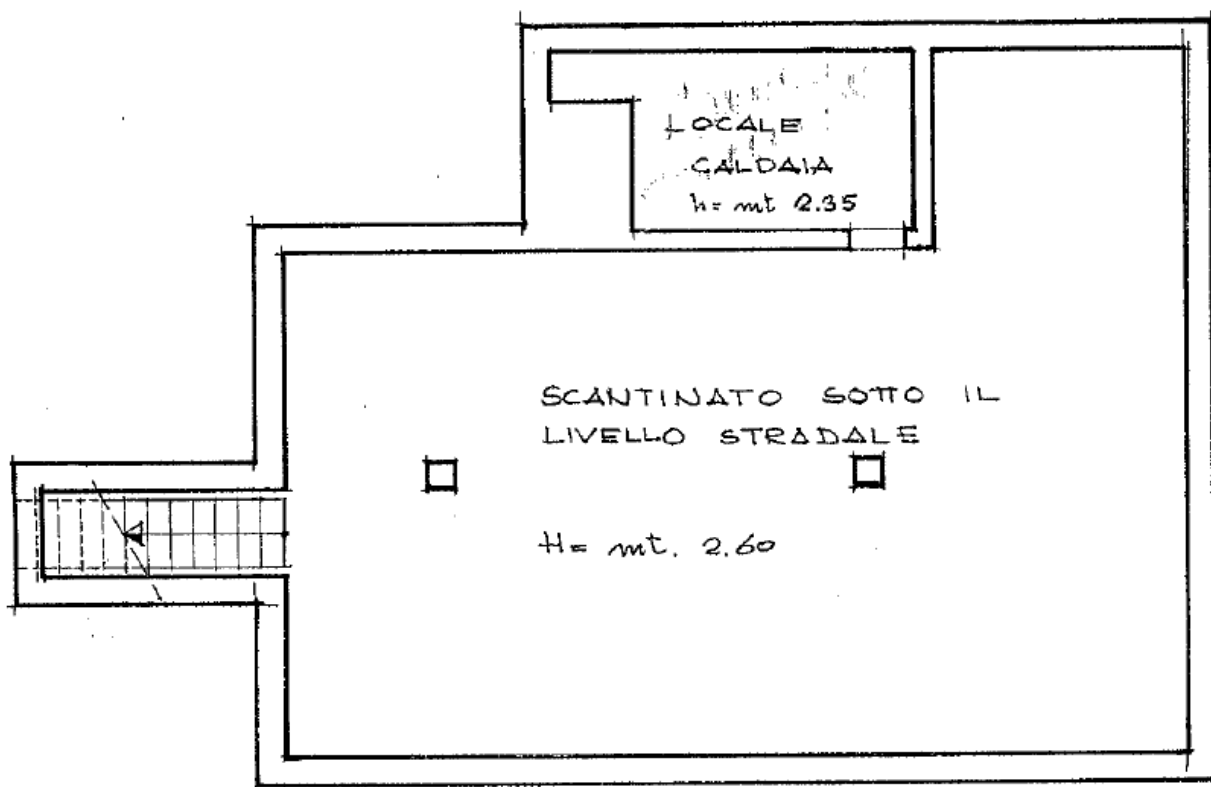
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

La palazzina è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia prot.58351/65 n°945 del 10/07/1972: successivamente risulta presentata Domanda di Concessione in Sanatoria 87/58466 per la realizzazione in difformità da quanto assentito dall'elaborato grafico di progetto approvato.



Planimetria cantina ex sub 6

Come già precisato, si evidenzia che il frazionamento della cantina originaria identificata dal sub. 6 è stato effettuato solo presso l'Agenzia del Territorio: al fine di regolarizzare la situazione, dovrà essere presentata una variazione catastale al fine di costituire nuovamente un unico cespite, poiché con la chiusura della scala presente nel locale commerciale la cantina sub.504 sarebbe interclusa.

L'importo per tale variazione può essere stimato per le due cantine in € 1000 oltre 70,00 € di oneri che saranno decurtati dalla stima finale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

La palazzina è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia 945 del 1965: successivamente risulta presentata Domanda di Concessione in Sanatoria 87/58466 per la realizzazione in difformità da quanto assentito dall'elaborato grafico di progetto approvato.

Come già precisato, si evidenzia che il frazionamento della cantina originaria identificata dal sub. 6 è stato effettuato solo presso l'Agenzia del Territorio: al fine di regolarizzare la situazione, dovrà essere presentata una variazione catastale al fine di costituire nuovamente un unico cespite, poiché con la chiusura della scala presente nel locale commerciale la cantina sub.504 sarebbe interclusa.

L'importo per tale variazione può essere stimato per le due cantine in € 1000 oltre 70,00 € di oneri che saranno decurtati dalla stima finale..

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione alla stima si precisa quanto segue:

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sebbene il compendio sia composto da tre beni distinti si costituiscono due lotti in quanto il frazionamento eseguito sulle cantine è privo di regolarità urbanistica per cui il lotto sarà così individuato:

LOTTO 1

locale commerciale composto da un unico ambiente di forma rettangolare regolare, con bagno e antibagno e scala di collegamento al piano S1, sito in Roma, Via Crosia 21, posto al piano terra e meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 964 particella 331 sub. 503 confina con:

distacco su Via Appia, distacco su Via Crosia, distacco su area scoperta comune, salvo altri,

LOTTO 2

locale cantina composto da più ambienti articolati e scala di collegamento al piano terra, sito in Roma, Via Crosia 21, posto al piano S1 e meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 964 particella 331 sub. 504 confina con:

distacco su terrapieno per due lati, distacco su cantina sub 505, salvo altri

e

locale cantina composto un unico ambiente articolato, sito in Roma, Via Crosia 21, posto al piano S1 con accesso esclusivamente da una botola posta nel cortile condominiale, e meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 964 particella 331 sub. 505 confina con:

distacco su terrapieno per due lati, distacco su cantina sub 504, salvo altri.

Le cantine attualmente frazionate catastalmente sono in collegamento attraverso una porta, come già rappresentato nella descrizione mentre il collegamento con il piano terra, dove insiste il locale commerciale identificato dal lotto 1, che avviene attraverso una scala, dovrà essere chiuso attraverso la realizzazione di un solaio. Inoltre dovrà essere presentata una variazione catastale al fine di costituire nuovamente un unico cespite, poiché con la chiusura della scala presente nel locale commerciale la cantina sub.504 sarebbe interclusa.

L'accesso alle cantine che dovranno essere fuse in un unico cespite, avverrà esclusivamente dalla botola.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti come da provvedimento del G.E. Dott.ssa Federica d'Ambrosio del 17.02.2025 così costituiti:

- **LOTTO N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Crosia 21, piano terra
Oggetto di pignoramento è un locale commerciale sito in Roma, Via Crosia 21: con accesso da Via Crosia per mezzo di un cancellino pedonale e da Via Appia attraverso un cancello carrabile, l'immobile è costituito da un ampio locale commerciale che occupa l'intero piano terra del fabbricato. Il cespite insiste in una palazzina prospiciente la Via Appia composta da tre piani fuori terra ed uno interrato: con facciata in cortina presenta balconi con parapetti di protezione in ferro e vetro e copertura a tetto. Il locale commerciale presenta un ampio locale con ambienti separati da interpareti in vetro, un servizio

igienico separato per uomini e donne con antibagno e piccolo locale server: all'interno è presente una scala che collega il locale cantina sottostante sub 504.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 964, Part. 331, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2023

Agenzia del Territorio secondo semestre 2023

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de'Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2023, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q25 Appio Claudio - Cinecittà' (Municipio: VII - ex Municipio: X), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.550,00 per i locali commerciali

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2023, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Periferica/QUARTO MIGLIO(VIA APPIA PIGNATELLI) importi che si attestano: •€/mq. 1.200,00–1.800,00 per i locali commerciali.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione commerciale ubicati nella Zona Appia Quarto Miglio Via Appia Pignatelli importi compresi tra €/mq. 1.200,00 – 1.800,00 per i locali commerciali

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 1.500,00 -2.000,00 per i locali commerciali.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile, si considera il valore di stima intermedio pari ad €/mq. 2000,00 tenendo conto delle rifiniture, della facilità di accesso anche carrabile e rapportando i valori al mercato immobiliare della zona sia avrà un valore pari d € 430.000,00 su cui si applicherà una decurtazione pari al 10% in relazione alla regolarizzazione urbanistica incerta in merito al cambio di destinazione d'uso ed alla necessità di presentare una Cila in sanatoria per la regolarizzazione delle diversa distribuzione interna degli spazi riscontrata, stimata in € 3.500,00 pari

ad 387.000,00

- **LOTTO N° 2 Bene n° 2-** Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1
Oggetto di pignoramento è un locale cantina sito in Roma, Via Crosia 21: con accesso da Via Crosia per mezzo di un cancellino pedonale e da Via Appia l'immobile è costituito da un ampio locale articolato. Il cespite insiste in una palazzina prospiciente la Via Appia composta da tre piani fuori terra ed uno interrato: con facciata in cortina presenta balconi con parapetti di protezione in ferro e vetro e copertura a tetto. La cantina, collegata con il locale commerciale sovrastante attraverso una scala in cemento armato, presenta un vano di distribuzione che conducono a tre ambienti: con cambio di destinazione d'uso non regolare dal punto di vista urbanistico infatti al momento del sopralluogo i locali risultavano destinati a sala riunioni, cucinino e rispostigli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 964, Part. 331, Sub. 504, Zc. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2023

Agenzia del Territorio secondo semestre 2023

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2023, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q25 Appio Claudio - Cinecittà' (Municipio: VII - ex Municipio: X), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.550,00 per i locali commerciali

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2023, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Periferica/QUARTO MIGLIO(VIA APPIA PIGNATELLI) importi che si attestano: •€/mq. 1.200,00–1.800,00 per i locali commerciali.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione commerciale ubicati nella Zona Appia Quarto Miglio Via Appia Pignatelli importi compresi tra €/mq. 1.200,00 – 1.800,00 per i locali commerciali

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si

aggirano tra € 1.500,00 -2.000,00 per i locali commerciali.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile, tenendo conto che dovrà essere chiusa la scala di collegamento presente nel locale commerciale soprastante e che l'unico ingresso al cespite avverrà tramite la botola presente nel cortile condominiale pur avendo applicato un coefficiente di ragguaglio in relazione alla destinazione d'uso a cantina, si considera il valore di stima minimo pari ad €/mq. 500,00 e rapportando i valori al mercato immobiliare della zona per un valore finale di € € 15.250,00 a cui si dovranno decurtare 1/2 delle spese indicate per la regolarizzazione pari ad 1.750,00.

- **LOTTO n° 2 Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1
Oggetto di pignoramento è un locale cantina sito in Roma, Via Crosia 21: con accesso da Via Crosia per mezzo di un cancellino pedonale e da Via Appia l'immobile è costituito da un ampio locale articolato. Il cespite insiste in una palazzina prospiciente la Via Appia composta da tre piani fuori terra ed uno interrato: con facciata in cortina presenta balconi con parapetti di protezione in ferro e vetro e copertura a tetto. La cantina, accessibile unicamente da una botola posta nelle corte condominiale presenta un ampio ambiente articolato lasciato al grezzo: con cambio di destinazione d'uso non regolare dal punto di vista urbanistico al momento del sopralluogo risultava collegata con la cantina adiacente sub. 504 per mezzo di una porta chiusa a chiave.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 964, Part. 331, Sub. 505, Zc. 5, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2023

Agenzia del Territorio secondo semestre 2023

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2023, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q25 Appio Claudio - Cinecittà' (Municipio: VII - ex Municipio: X), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.550,00 per i locali commerciali

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2023, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Periferica/QUARTO MIGLIO(VIA APPIA PIGNATELLI) importi che si attestano: •€/mq. 1.200,00–1.800,00 per i locali commerciali.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione commerciale ubicati nella Zona Appia Quarto Miglio Via Appia Pignatelli importi compresi tra €/mq. 1.200,00 – 1.800,00 per i locali commerciali

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 1.500,00 -2.000,00 per i locali commerciali.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile, tenendo conto che dovrà essere chiusa la scala di collegamento presente nel locale commerciale soprastante e che l'unico ingresso al cespite avverrà tramite la botola presente nel cortile condominiale pur avendo applicato un coefficiente di ragguaglio in relazione alla destinazione d'uso a cantina, si considera il valore di stima minimo pari ad €/mq. 500,00 tenendo conto dell'assenza di finiture, e rapportando i valori al mercato immobiliare della zona per un valore finale di € 13.625,00 a cui si dovranno decurtare 1/2 delle spese indicate per la regolarizzazione pari ad 1.750,00

LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO n°1 Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Crosia 21, piano terra	215,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 430.000,00	100,00%	€ 383.500,00
Valore di stima:					€ 383.500,00

Valore di stima: € 383.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione comprensivi di CILA oltre alla chiusura dell'accesso alla cantina sottostante e completamento condono edilizio	10,00	%

Valore finale di stima: € 325.975,00 arrotondato ad € 326.000,00

Al valore di stima desunto andrà applicato un coefficiente di deprezzamento in relazione all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti stimabile nel 5% ed una decurtazione per le irregolarità urbanistiche rilevate pari al 10% per un valore di stima finale di € 325.975,00 arrotondato per eccesso ad € 326.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO n° 2 Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1	30,50 mq	500,00 €/mq	€ 15.250,00	100,00% Di cui 50% in comproprietà con parte non eseguita	€ 15.250,00
LOTTO n° 2 Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1	27,25 mq	500,00 €/mq	€ 13.625,00	100,00% Di cui 50% in comproprietà con parte non eseguita	€ 13.625,00
Valore di stima:					€ 28.875,00

Valore di stima: € 28.875,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	1.070,00	€

Valore finale di stima: € 26.361,25 arrotondato ad € 26.000,00

Al valore di stima desunto andrà applicato un coefficiente di deprezzamento in relazione all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti stimabile nel 5% ed una decurtazione la variazione catastale per un valore di stima finale di € 26.361,25 arrotondato per difetto ad € 26.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione e la precisazione presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 19/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1036/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 326.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Crosia 21, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 964, Part. 331, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	215,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti si riscontrava il buono stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un locale commerciale sito in Roma, Via Crosia 21: con accesso da Via Crosia per mezzo di un cancellino pedonale e da Via Appia attraverso un cancello carrabile, l'immobile è costituito da un ampio locale commerciale che occupa l'intero piano terra del fabbricato. Il cespite insiste in una palazzina prospiciente la Via Appia composta da tre piani fuori terra ed uno interrato: con facciata in cortina presenta balconi con parapetti di protezione in ferro e vetro e copertura a tetto. Il locale commerciale presenta un ampio locale con ambienti separati da interpareti in vetro, un servizio igienico separato per uomini e donne con antibagno e piccolo locale server: all'interno è presente una scala che collega il locale cantina sottostante sub 504.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile-in corso di liberazione		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 964, Part. 331, Sub. 504, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	30,50 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti si riscontrava il buono stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un locale cantina sito in Roma, Via Crosia 21: con accesso da Via Crosia per mezzo di un cancellino pedonale e da Via Appia l'immobile è costituito da un ampio locale articolato. Il cespite insiste in una palazzina prospiciente la Via Appia composta da tre piani fuori terra ed uno interrato: con facciata in cortina presenta balconi con parapetti di protezione in ferro e vetro e copertura a tetto. La cantina, collegata con il locale commerciale sovrastante attraverso una scala in cemento armato, presenta un vano di distribuzione che conduce a tre ambienti: con cambio di destinazione d'uso non regolare dal punto di vista urbanistico infatti al momento del sopralluogo i locali risultavano destinati a sala riunioni, cucinino e rispostigli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile-in corso di liberazione		

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 964, Part. 331, Sub. 505, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	27,25 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti si riscontrava il cattivo stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento, lasciato al grezzo e privo di finiture.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un locale cantina sito in Roma, Via Crosia 21: con accesso da Via Crosia per mezzo di un cancellino pedonale e da Via Appia l'immobile è costituito da un ampio locale articolato. Il cespite insiste in una palazzina prospiciente la Via Appia composta da tre piani fuori terra ed uno interrato: con facciata in cortina presenta balconi con parapetti di protezione in ferro e vetro e copertura a tetto. La cantina, accessibile unicamente da una botola posta nelle corte condominiale presenta un ampio ambiente articolato lasciato al grezzo: con cambio di destinazione d'uso non regolare dal punto di vista urbanistico al momento del sopralluogo risultava collegata con la cantina adiacente sub. 504 per mezzo di una porta chiusa a chiave.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è risultato nella disponibilità della comproprietaria non eseguita.		