

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amato Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 228/2024 del R.G.E.
contro

FFFFFFFFFFFF

Codice fiscale: FFFFFFFFFFFFFFFF



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
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.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 228/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 23/09/2024, il sottoscritto Arch. Amato Alessandro, con studio in Via Giuseppe Mussi, 5 - 00139 - Roma (RM), email archiamato@gmail.com;aleamato72@libero.it, PEC al.amato@pec.archrm.it, Tel. ***
*****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Achemenide n.85, piano T

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è un negozio sito al piano terra con accesso dal civico n. 85 di Via Achemenide. Attualmente è utilizzato come appartamento anche se catastalmente e urbanisticamente è un negozio C/1. L'accesso avviene da una corte esclusiva al piano strada. Entrando nel primo ambiente è presente un soggiorno e una piccola cucina sulla destra con sopra un soppalco con una piccola stanza da letto, posteriormente nel secondo ambiente sono presenti due bagni ed un vano soppalcato dove nella parte di sopra è ricavata una stanza da letto. Si trova nel quartiere di Torre Angela appena fuori dal G.R.A..

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Achemenide n.85, piano T

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 1/1)
Codice fiscale: *****

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



- ***** (Proprietà 1/1)

L'esecutato è in stato civile libero.

CONFINI

L'immobile confina con Via Achemenide, altra unità immobiliare di altra proprietà, distacco su fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	43,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza reale dell'immobile è di circa cm 370. La parte soppalcata, che interessa la porzione di destra dell'immobile, ha una superficie di circa mq 20 ed un'altezza di circa cm 120 in una porzione e di circa cm 170 in un'altra. Il tutto come meglio riportato nella restituzione grafica allegata. Nella consistenza non sono computati i soppalchi perchè non regolari urbanisticamente; è invece compresa la corte antistante l'ingresso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1980 al 24/04/1997	*****	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2837-2466, Sub. 501 Categoria C1
Dal 24/04/1997 al 13/03/1998	*****	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2837-2466 , Sub. 501 Categoria C1 Cl.10, Cons. 43
Dal 13/03/1998 al 05/02/2003	*****	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2837-2466, Sub. 501 Categoria C1 Cl.10, Cons. 43
Dal 05/02/2003 al 18/01/2025	*****	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2837, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 43 Superficie catastale 54 mq



		Rendita € 1.405,74 Piano T Graffato 2466
--	--	--

Si evidenzia la costituzione del 04/09/1980 come da Denuncia n.14.301/1980; la variazione n. D01011/1997 e n. D01012/1997 - partita n. 1212529. La planimetria catastale in atti è stata presentata con variazione n. 31963/2012 per "presentazione di planimetria mancante".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	664	2837	501	6	C1	10	43	54 mq	1405,74 €	T	2466

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza catastale, le principali difformità sono le seguenti:

- in planimetria catastale l'immobile figura come negozio ed invece è stato adibito ad abitazione
- la distribuzione degli spazi interni è difforme : sono presenti una cucina ed un disimpegno nel primo ambiente, nel secondo ambiente sono presenti due bagni sulla sinistra ed è stato rimosso quello in fondo a destra.
- sono presenti due soppalchi in alto a destra adibiti a camere da letto non rappresentati in planimetria catastale.

Per l'emissione del decreto di trasferimento è necessario ripristinare lo stato dei luoghi legittimo come da planimetria catastale in atti, ricostituendo con demolizioni e ricostruzioni la distribuzione interna legittima. Quanto esposto va realizzato presentando una pratica municipale autorizzativa in Comune.

Sono stati reperiti dal sottoscritto e si allegano alla perizia gli elaborati planimetrici catastali del 1986 e del 2025.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile è in buono stato conservativo. Il debitore comunica che circa nell'anno 2015 sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di una palazzina in cortina formata da quattro piani fuori terra. La copertura è piana. La costruzione è in cemento armato con tamponature. E' presente un impianto termico autonomo con radiatori interni e caldaia esterna su corte ma allo stato non è attivo e il riscaldamento dell'immobile avviene tramite un impianto di climatizzazione a pompa di calore con split interni e motori esterni. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico. E' presente un impianto elettrico con relativo quadro, ma l'utenza elettrica risulta staccata. Il gas della cucina è tramite bombola gpl allo stato staccata, come comunica il debitore. L'infisso di ingresso è in metallo e legno, gli altri sono in PVC. Le porte interne sono in legno; sono presenti controsoffitti con faretti; il pavimento a quota terra è in piastrelle tipo cotto, quello dei soppalchi è tipo legno; i bagni e la cucina sono rivestiti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile allo stato non è abitato ma è nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2003 al 14/10/2024	***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Pasquale Cordasco	05/02/2003	93082	28711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Roma 1	08/02/2003		7603
		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 risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è stato reperito e si allega. Non vi sono atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 04/11/2021
Reg. gen. 140863 - Reg. part. 26968
Importo: € 29.740,00
A favore di Cassa di Risparmio di Fermo
Contro *****
Capitale: € 27.540,55
Note: Iscritto su immobile Fg 664 part 2837-part 2466 sub 501

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 08/08/2023
Reg. gen. 104379 - Reg. part. 77145
A favore di Cassa di Risparmio di Fermo
Contro *****
Note: Rettificato con nota di trascrizione del 26/09/2023 RG. 115048 e RP 84425.
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 20/03/2024
Reg. gen. 33446 - Reg. part. 25408
A favore di Cassa di Risparmio di Fermo
Contro *****
Note:



Si allegano ispezioni ipotecarie che sono state confrontate con la relazione notarile in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel PRG di Roma in Città da ristrutturare - Programmi integrati. Non ricade negli elaborati gestionali della Carta della Qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato abusivamente senza una licenza edilizia di costruzione.

In data 03/02/1992 è stata presentata domanda di condono n. 7445 in sostituzione e rettifica della precedente domanda del 16/02/1987 n. 39412. Nell'atto di provenienza si dichiara che è stata pagata l'intera oblazione.

La concessione in sanatoria non è stata ancora rilasciata.

Ho effettuato verifiche presso l'Usce e richiesta del fascicolo di condono ma ad oggi non è stato ancora reperito nulla.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono state rilasciate dichiarazioni di conformità degli impianti.

Esiste la possibilità, da verificare con il Municipio di competenza, che l'immobile possa essere trasformato da negozio ad abitazione urbanisticamente con aumento quindi del suo valore di mercato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore del condominio ha inviato un estratto di conto che certifica una situazione debitoria di € 4.072,31 al 14/02/2025.



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** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Achemenide n.85, piano T

L'unità immobiliare è un negozio sito al piano terra con accesso dal civico n. 85 di Via Achemenide. Attualmente è utilizzato come appartamento anche se catastalmente e urbanisticamente è un negozio C/1. L'accesso avviene da una corte esclusiva al piano strada. Entrando nel primo ambiente è presente un soggiorno e una piccola cucina sulla destra con sopra un soppalco con una piccola stanza da letto, posteriormente nel secondo ambiente sono presenti due bagni ed un vano soppalcato dove nella parte di sopra è ricavata una stanza da letto. Si trova nel quartiere di Torre Angela appena fuori dal G.R.A..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 2837, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1, Graffato 2466

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

Valore di stima del bene: € 92.000,34

Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 2/2024 (ultimo pubblicato) zona E/15 Suburbana-Torre Angela, che per i negozi (condizioni normali) riporta un valore minimo di € 1.100,00/mq ed un valore massimo di € 1.650,00/mq. (Per le abitazioni civili riporta un valore minimo di € 1400,00/mq ed un valore massimo di € 2.050,00/mq).

E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato sia online che con operatori di mercato di zona.

Considerando le caratteristiche dell'immobile già descritte nei paragrafi precedenti, considerando la posizione, il piano, le finiture interne, le buone condizioni, le potenzialità, considerando che, previa verifica con il Municipio di competenza, si potrebbe ottenere il cambio di destinazione ad abitazione (previa pagamento oneri e diritti relativi oltre ad onorario tecnico) aumentandone il valore commerciale ed ampliando l'appetibilità dell'immobile stesso si ritiene congruo utilizzare come valore più probabile € 2100/mq. Da cui abbiamo $€ 2100 \times 54 = € 113.400,00$.

Visto quanto riportato nei paragrafi "dati catastali" e "regolarità edilizia" in relazione alla necessità di ritiro della concessione in sanatoria, di regolarizzazione urbanistica e di parziale ripristino dello stato dei luoghi, si attribuisce un deprezzamento indicativo del 10%.

Da cui si ottiene $€ 113.400,00 - 10\% = € 102.060,00$

Per il deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568 cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene poi detratto un ulteriore 10%. Concludendo si ottiene:

$€ 102.060,00 - 10\% = € 91.854,00$ che si arrotonda a € 92.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Achemenide n.85, piano T	54,00 mq	1.703,71 €/mq	€ 92.000,34	100,00%	€ 92.000,34
				Valore di stima:	€ 92.000,34

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 11/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amato Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - elaborati planimetrici catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - conservatoria ispezioni
- ✓ N° 7 Altri allegati - restituzione grafica rilievo
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Achemenide n.85, piano T
L'unità immobiliare è un negozio sito al piano terra con accesso dal civico n. 85 di Via Achemenide. Attualmente è utilizzato come appartamento anche se catastalmente e urbanisticamente è un negozio C/1. L'accesso avviene da una corte esclusiva al piano strada. Entrando nel primo ambiente è presente un soggiorno e una piccola cucina sulla destra con sopra un soppalco con una piccola stanza da letto, posteriormente nel secondo ambiente sono presenti due bagni ed un vano soppalcato dove nella parte di sopra è ricavata una stanza da letto. Si trova nel quartiere di Torre Angela appena fuori dal G.R.A.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 2837, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1, Graffato 2466 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG di Roma in Città da ristrutturare - Programmi integrati. Non ricade negli elaborati gestionali della Carta della Qualità.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 228/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Achemenide n.85, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 2837, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1, Graffato 2466	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo. Il debitore comunica che circa nell'anno 2015 sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è un negozio sito al piano terra con accesso dal civico n. 85 di Via Achemenide. Attualmente è utilizzato come appartamento anche se catastalmente e urbanisticamente è un negozio C/1. L'accesso avviene da una corte esclusiva al piano strada. Entrando nel primo ambiente è presente un soggiorno e una piccola cucina sulla destra con sopra un soppalco con una piccola stanza da letto, posteriormente nel secondo ambiente sono presenti due bagni ed un vano soppalcato dove nella parte di sopra è ricavata una stanza da letto. Si trova nel quartiere di Torre Angela appena fuori dal G.R.A..		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

