TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

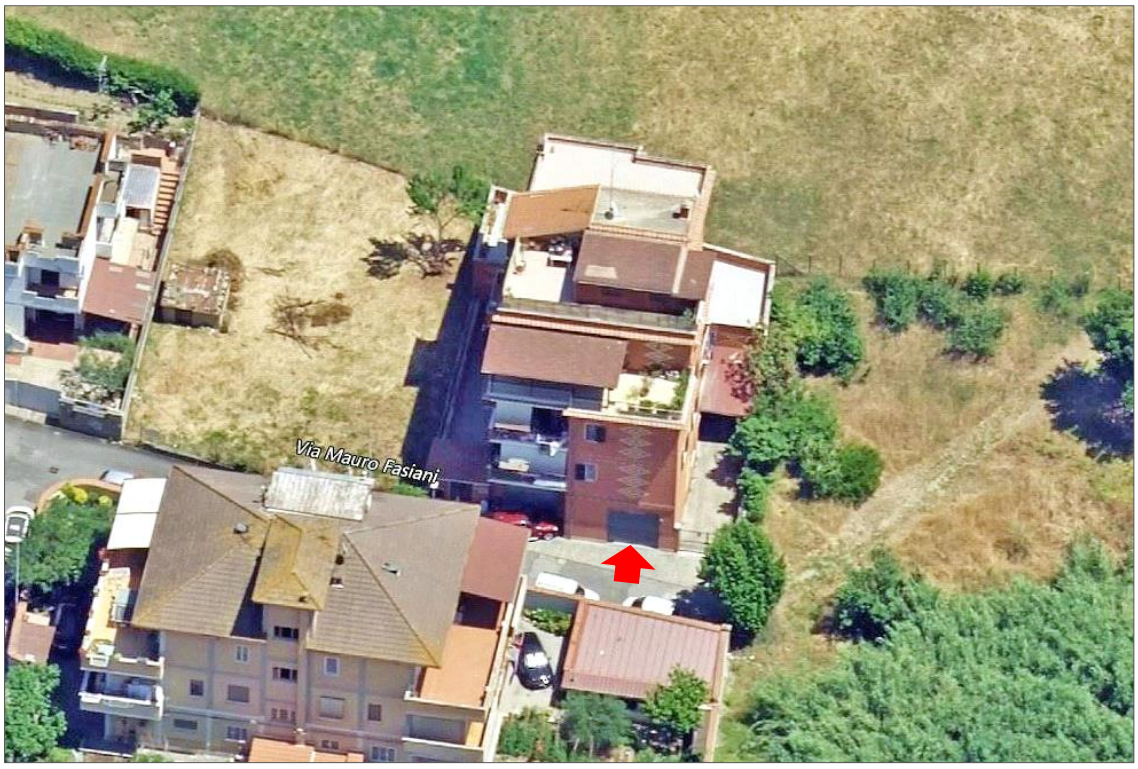
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2022 del R.G.E.

promossa da:

******* Omissis *******

contro:

******* Omissis *******



LOTTO UNICO

Laboratorio artigianale in Roma Località Massimina Via Mauro Fasiani nn. 73-75

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria dati catastali 5
Dati catastali 5
Stato conservativo 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 8
Provenienze ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli ed oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10

INCARICO

All'udienza del 04/10/2022, il sottoscritto Arch. Marini Domenico, con studio in Via Cardinale Lualdi, 6 - 00165 - Roma (RM), e-mail: d.marini@fastwebnet.it, pec: d.marini@pec.archrm.it, tel. 335223128, fax 06 632691, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Al fine di svolgere il proprio mandato, lo scrivente Esperto ha effettuato l'accesso all'immobile pignorato in data 04/11/2022, ha effettuato ricerche ed accertamenti presso gli Uffici del Catasto, della Conservatoria dei RR.II., del dipartimento P.A.U. e dell'U.C.E. di Roma Capitale ed ha svolto le più opportune indagini di mercato.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Laboratorio artigianale (categoria catastale C/3) ubicato a Roma (RM) - Via Mauro Fasiani nn. 73-75 piano T

DESCRIZIONE

L'immobile in perizia è un laboratorio artigianale ubicato nella zona suburbana del quadrante sud-ovest del Comune di Roma denominata "Massimina", situata lungo il lato sud della S.S.1-Via Aurelia, poco fuori del Grande Raccordo Anulare e compresa nei confini del XII Municipio (ex XVI Municipio).

La zona, in origine agricola, iniziò a svilupparsi a partire dagli anni 'settanta, con caratteristiche comuni agli insediamenti abitativi sorti lungo il tratto extraurbano dei principali assi viari, quali il carattere prevalentemente residenziale ed un tessuto urbano costituito prevalentemente da villini e palazzine a due o tre piani fuori terra; nei primi anni 'ottanta è stata inserita tra le zone "O", ovvero le zone periferiche da recuperare tramite piani particolareggiati.

La struttura del quartiere non presenta luoghi con caratteri di centralità, si registra la presenza di attività commerciali nei pressi della vicina Via Aurelia e centri commerciali a media distanza.

la zona è collegata con i quartieri limitrofi e con il centro da linee del trasporto pubblico su gomma, si segnala che, in occasione del Giubileo del 2025, dovrebbe essere inaugurata la nuova stazione ferroviaria "Massimina" della linea FL5 Roma - Civitavecchia.

Per una descrizione puntuale dell'immobile si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti".



Individuazione dell'area

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 al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il laboratorio artigianale oggetto di perizia confina con porzioni condominiali e cantine del fabbricato, con la Via Mauro Fasiani e con il box con area scoperta al civico n. 77.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	167,00 mq	194,00 mq	1,00	194,00 mq	3,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**194,00 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**194,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/05/2004** al **09/09/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 410, Part. 1046, Sub. 505 Categoria C3
Dal **09/09/2005** al **29/08/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 410, Part. 1046, Sub. 505 Categoria C3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	410	1046	505	6	C3	1	179,00	194,00 mq	665,61 €	T	

L'immobile in perizia, catastalmente distinto con il subalterno 505, deriva (per frazionamento e fusione) dalle soppresse u.i. distinte ai sub 502 e 503, a seguito della variazione catastale n. RM0339678 del 04/05/2004; detta variazione ha interessato anche l'immobile confinante, distinto con il nuovo sub 504.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel campo "indirizzo" dei dati catastali dell'immobile risulta erroneamente indicato anche il civico n. 77, corrispondente ad altra proprietà estranea alla Procedura; pertanto dovrà essere effettuata l'opportuna variazione catastale.

All'esito dell'accesso effettuato, sono emerse le seguenti difformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria catastale:

- nella parete sinistra sono presenti n. 2 finestre prospicienti l'area condominiale;
- nella parete destra è presente una finestra prospiciente l'area di accesso del box auto al civico n. 77;
- la finestra del wc risulta tamponata in muratura;
- parallelamente alla parete di fondo del laboratorio, risulta realizzato un muro divisorio di lunghezza 2,70 mt con una porta, formante un vano adibito ad ufficio;
- sempre parallelamente alla parete di fondo del laboratorio, risulta realizzato un muro divisorio di lunghezza 5,00 mt con due porte, formante due vani adibiti a magazzino.

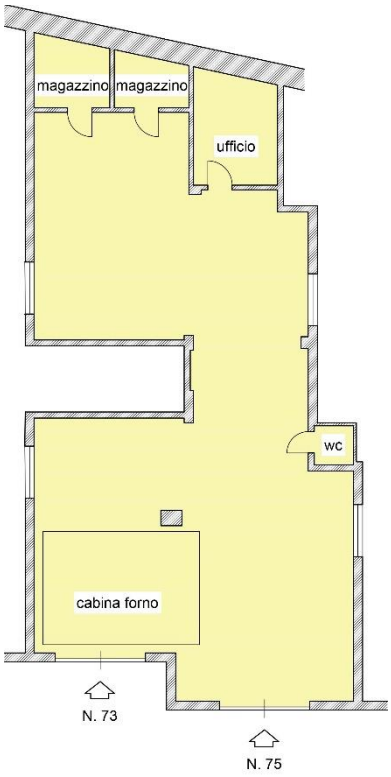
Per quanto concerne la regolarità edilizia delle suddette difformità, si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia" della presente relazione.

STATO CONSERVATIVO

Il laboratorio in perizia risulta in stato di conservazione mediocre necessitando di lavori di ordinaria manutenzione; si riscontrano, altresì, alcune formazioni di muffa localizzate negli angoli meno esposti alla ventilazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in perizia è ubicato al piano terra di una palazzina in Condominio composta da quattro piani fuori terra, serviti unicamente da scala interna, con accesso al civico n. 71 di Via Mauro Fasiani; il fabbricato è allacciato alle reti idrica, elettrica e del gas metano.



Pianta del laboratorio

La palazzina è realizzata con struttura portante mista, in blocchetti di tufo e pilasti centrali in c.a., solai in latero-cemento e copertura piana a terrazzo; le facciate sono finite con laterizi in cortina di colore rosso con ricorsi di listelli e marcapiani di colore crema.

Il laboratorio artigianale, al quale si accede mediante due entrate carrabili ai civici nn. 73-75, chiuse da serrande avvolgibili in ferro, presenta al suo interno un ampio locale provvisto di n. 3 finestre adibito alle lavorazioni, un bagno, un vano adibito ad ufficio e due piccoli vani adibiti a magazzino; è altresì presente, nel locale adibito alle lavorazioni, una cabina per la verniciatura a forno, con struttura metallica e pannelli di chiusura in lamiera.

La pavimentazione del laboratorio è costituita da lastre in cls carrabile, il pavimento ed i rivestimenti del bagno sono di tipo ceramico, soffitti e pareti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco con una fascia inferiore di colore ocra, gli infissi interni ed esterni sono in metallo con serratura.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile realizzato in tubatura esterna con quadro di comando con interruttori magnetotermico e di comando delle linee di distribuzione, l'illuminazione è assicurata da plafoniere con tubi illuminanti sospese e/o poste a parete; è altresì presente una canna fumaria e l'impianto di ventilazione meccanica controllata, costituito da macchine e condotti posti a soffitto.

Lo scrivente esperto non ha potuto accertare il perfetto funzionamento e la rispondenza alle normative vigenti degli impianti, né prendere visione delle relative certificazioni.



Foto del fabbricato e dell'interno del laboratorio



Foto degli interni del laboratorio

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in perizia, adibito ad autocarrozzeria, è occupato e nella disponibilità dal debitore esecutato **** Omissis **** che vi che vi svolge la propria attività lavorativa.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 26/07/1973 al 09/09/2005</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Renato Armati</td><td>26/07/1973</td><td>35889</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Dal 09/09/2005</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria</td><td>09/09/2005</td><td>3649</td><td>293</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei RR.II. di Roma</td><td>14/09/2005</td><td></td><td>74554</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Il fabbricato di appartenenza è stato edificato nel 1976 su terreno di proprietà dal dante causa **** Omissis ****;
- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritta a Roma il 14/09/2005
  reg. gen. 124608 - reg. part. 37411
  Importo: € 340,000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 30/06/2022
  Reg. gen. 87560 - Reg. part. 61652
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove insiste l'immobile in esame ricade nella tavola 16 del nuovo P.R.G., approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, con le seguenti indicazioni/prescrizioni

- Sistema insediativo: Zona "O" Massimina – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (vedi art. 62 delle N.T.A.)
- Rete ecologica: nessuna prescrizione.
- Carta della qualità: nessuna prescrizione.

L'area è compresa nel P.T.P.R. 2021 alle seguenti tavole

- Tav. A-24: paesaggio degli insediamenti urbani
- Tav. B-24: aree urbanizzate del P.T.P.R.
- Tav. D-24: nessuna proposta di modifica dei P.T.P. vigenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, del quale l'immobile pignorato costituisce porzione, è stato è stato ultimato nel 1976 in assenza di licenza edilizia.

A sanatoria di quanto realizzato abusivamente, in particolare per l'immobile in perizia, è stata presentata da **** Omissis **** in data 16/01/1986 domanda di Condono edilizio (ai sensi della L. 47 del 28/02/1985) con protocollo n. 5218 sot 3 ed è stata rilasciata la relativa concessione edilizia in sanatoria n. 23398 in data 08/03/1997.

Per successivo intervento di frazionamento e fusione con l'adiacente unità immobiliare al civico n. 77, comportante demolizione e ricostruzione di muri divisori, è stata presentata al Municipio XII (ex XIV) una D.I.A. in data 23/03/2004 con protocollo n. 19391.

Come descritto al paragrafo Dati Catastali, allo stato attuale risultano ulteriori modifiche distributive interne, nonché la presenza di alcune finestre perimetrali non riportate nell'ultima planimetria catastale.

Per legittimare urbanisticamente le suddette difformità, è necessario presentare una S.C.I.A. a sanatoria per accertamento di conformità (ex art. 37 D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni); per detta pratica si ipotizza un costo complessivo pari ad € 5.000,00 comprensivo degli oneri professionali, che sarà detratto dal valore stimato dell'immobile.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Vincoli ed oneri condominiali sono disciplinati dall'allegato regolamento di Condominio, trascritto a Roma in data 26/02/1979 al n. 9391 di formalità.

Nel prospetto che segue si riporta la situazione contabile del debitore esecutato nei confronti del Condominio, aggiornata al 20/09/2023, dalla quale risultano scadute ad oggi rate per un importo pari a € 845,26.

Causale	Scadenza	Importo da versare	Data versamento	Importo versato
Rata n. 1 – 01/01/2023	scaduta	€ 174,00		€ 0,00
Rata n. 2 – 01/04/2023	scaduta	€ 174,00		€ 0,00
Saldi precedenti – 30/06/2023	scaduta	€ 232,26		€ 0,00
Rata n. 3 – 01/07/2023	scaduta	€ 265,00		€ 0,00
Rata n. 4 – 01/10/2023	in scadenza	€ 265,00		€ 0,00
Totale		**€ 1.110,26**		**€ 0,00**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto unico:

- Laboratorio artigianale – categoria catastale C/3 – ubicato a Roma (RM) in Via Mauro Fasiani nn. 73-75, nella zona suburbana del Comune di Roma denominata "Massimina".
  L'immobile è sito al piano terra ed è Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 410, particella 1046, sub. 505.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale l'immobile in esame può essere venduto in un mercato di libera concorrenza, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di valutazione sintetico-comparativo di generale accettazione, che è basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili di caratteristiche simili.

La valutazione è stata pertanto effettuata prendendo in esame gli annunci relativi ad immobili assimilabili per ubicazione e caratteristiche intrinseche, pubblicati nelle principali riviste e siti internet di settore, nonché raccolti presso agenzie immobiliari presenti nella zona.

All’esito delle ricerche condotte e tenuto delle caratteristiche proprie dell’immobile in perizia, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a €/mq 750,00; detto valore risulta altresì compreso nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) aggiornate al 2° semestre 2022, che indicano, per laboratori compresi nella zona ”E73 Massimina – Casal Lumbroso”, valori compresi tra 600,00 e 850,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Roma (RM) - Via Mauro Fasiani nn, 73-75, piano T	194,00 mq	750,00 €/mq	€ 145.500,00	100,00%	€ 145.500,00
				Valore di stima:	€ 145.500,00

Valore di stima: € 145.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: **€ 125.950,00**

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 01/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Domenico Marini

(firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

1 – Foto
2 – Documentazione catastale
3 – Documentazione ipotecaria
4 – Atto di provenienza
6 – Pratica Condono edilizio
7 – Pratica D.I.A.
8 – Regolamento di Condominio
9 – Quote millesimali condominiali
10 – Perizia versione privacy