

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molinari Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 668/2019 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Normativa urbanistica.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 668/2019 del R.G.E.....	10
Lotto Unico	10



All'udienza del 11/12/2019, il sottoscritto Arch. Molinari Paolo, con studio in Via Aristide Leonori, 36 - 00147 - Roma (RM), email p.molinari@archiworld.it, PEC p.molinari@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Buenos Aires n.20, scala A, interno 21, piano 6°

Trattasi di appartamento sito nel quartiere Salaria - Trieste, in piazza Buenos Aires n.20 al piano 5° (6° catastale), in edificio d'epoca. L'appartamento è composto da: ingresso/corridoio, soggiorno pranzo, disimpegno, bagno, cucina e cameretta ricavata dalla superficie originale della cucina.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Buenos Aires n.20, scala A, interno 21, piano 6°

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'unità immobiliare in argomento confina con: vano scala A, appartamento interno n.22, distacco su cortile condominiale su tre lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	0,00 m	Sesto
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, è ricavata secondo quanto riportato nel "Manuale Banca Dati Quotazioni O.M.I. - allegato 5". Le varie parti, sono moltiplicate, quando necessario, per opportuni coefficienti di ragguaglio, secondo quanto previsto dal nuovo "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

La superficie convenzionale costituisce la superficie commerciale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	576	101	30	2	A2	3	4	102,00 mq	1187,85 €	6°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Formazione di una piccola finestra e di un tramezzo all'interno della cucina, di una porta di accesso al nuovo locale ottenuto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare appare in medio stato di conservazione: i pavimenti sono in ceramica di media qualità, i rivestimenti sono in ceramica nei servizi ed in tappezzeria nelle altre stanze. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in legno senza vetrocamera.

L'unità immobiliare è priva di impianto termico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di edificio residenziale di epoca storica con corte interna, che si sviluppa su otto piani fuori terra, più un piano attico collegati verticalmente da scala comune con ascensore. La sua costruzione risale alla fine del 1800 ed è stato oggetto di una sopraelevazione di due piani più locali di servizio nell'anno 1951. L'edificio è stato realizzato con struttura muraria, solai in latero-cemento con tamponature in muratura. L'esterno del fabbricato è in laterizio con fasce marcapiano intonacate e pitturate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai due debitori esecutati comproprietari.

N.B. L'immobile è privo di atto di provenienza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi visura ipocatastale allegata.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma vigente, l'immobile in cui è inserita l'unità immobiliare in interesse, risulta riportato in:

- Sistemi e Regole 1:5000;
- Città Storica, tessuto ad espansione otto-novecentesca ad isolato T4;
- N.T.A. nn.24/25/29
- NO Rete Ecologica;



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Con la ricerca effettuata presso il D.P.A.U. del comune di Roma, non è stato possibile reperire il progetto originale di costruzione. E' stato invece trovato il progetto n.41233 del 1951, approvato per la sopraelevazione dell'edificio, la relativa licenza di costruzione n.2142 del 04/11/1951 e la successiva abitabilità n.464 del 27/09/1952. A scopo confermativo di quanto sopra detto si allega la planimetria generale di detto progetto. Si può pertanto ragionevolmente dichiarare lo stato lecito dell'immobile. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in interesse, in assenza del progetto originario, si terrà conto della planimetria di impianto del 06/12/1939, estratta dalla banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate. Al momento del sopralluogo effettuato, si è potuto constatare come questa sia di massima conforme allo stato dei luoghi, a meno di un tramezzo edificato nella originaria ampia cucina, per ricavare una piccola stanza, con la conseguente apertura di una porta per la stanza stessa e di una piccola finestra per la cucina. Dette opere risultano facilmente ripristinabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'unità immobiliare è priva di impianto termico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unità immobiliare di medie dimensioni con un solo ingresso. E' possibile formare un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Buenos Aires n.20, scala A, interno 21, piano 6°
Trattasi di appartamento sito nel quartiere Salario - Trieste, in piazza Buenos Aires n.20 al piano 5° (6° catastale), in edificio d'epoca. L'appartamento è composto da: ingresso/corridoio, soggiorno pranzo, disimpegno, bagno, cucina e cameretta ricavata dalla superficie originale della cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 576, Part. 101, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 438.600,00

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei valori O.M.I. per la Zona C46 Microzona 0 (semicentrale/Salario-Trieste), riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, mediati con le offerte di mercato all'attualità e considerando lo stato d'uso e la dimensione dell'unità immobiliare.

La stima è stata effettuata tenendo conto delle destinazioni d'uso lecite.

N.B. E' stata considerata una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in misura del 10%. Poiché il programma di redazione della perizia esegue un calcolo automatico, tale riduzione è stata applicata al valore base adottato, così da avere un valore finale dell'immobile già al netto di detta riduzione.

Nel caso specifico, bisognerà detrarre dal valore dell'immobile anche le spese per il ripristino dello status quo ante, che vengono valutate a corpo nella misura di € 2.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Piazza Buenos Aires n.20, scala A, interno 21, piano 6°	102,00 mq	4.300,00 €/mq	€ 438.600,00	100,00%	€ 438.600,00
Valore di stima:					€ 438.600,00

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 18/07/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Molinari Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_Documentazione_catastale
- ✓ Altri allegati - 02_Progetto_approvato



- ✓ Altri allegati - 03_Licenza_2142
- ✓ Altri allegati - 04_Abitabilità_464
- ✓ Altri allegati - 05_Foto
- ✓ Altri allegati - 06_Tabelle_millesimali
- ✓ Altri allegati - 07_Visura_ipocatastale
- ✓ Altri allegati - 08_A.P.E.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Buenos Aires n.20, scala A, interno 21, piano 6°

Trattasi di appartamento sito nel quartiere Salario - Trieste, in piazza Buenos Aires n.20 al piano 5° (6° catastale), in edificio d'epoca. L'appartamento è composto da: ingresso/corridoio, soggiorno pranzo, disimpegno, bagno, cucina e cameretta ricavata dalla superficie originale della cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 576, Part. 101, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Roma vigente, l'immobile in cui è inserita l'unità immobiliare in interesse, risulta riportato in: - Sistemi e Regole 1:5000; - Città Storica, tessuto ad espansione otto-novecentesca ad isolato T4; - N.T.A. nn.24/25/29 - NO Rete Ecologica; - NO Carta della Qualità.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazza Buenos Aires n.20, scala A, interno 21, piano 6°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 576, Part. 101, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	102,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare appare in medio stato di conservazione; i pavimenti sono in ceramica di media qualità, i rivestimenti sono in ceramica nei sevizi ed in tappezzeria nelle altre stanze. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in legno senza vetrocamera. L'unità immobiliare è priva di impianto termico.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento sito nel quartiere Salario - Trieste, in piazza Buenos Aires n.20 al piano 5° (6° catastale), in edificio d'epoca. L'appartamento è composto da: ingresso/corridoio, soggiorno pranzo, disimpegno, bagno, cucina e cameretta ricavata dalla superficie originale della cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai due debitori eseguiti comproprietari.		

