

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2022 del R.G.E.

contro

**ESECUTATO**

*Omissis*



## SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>4</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>4</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano n. 37, interno 1, piano T.....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano n. 37, interno 2, piano T.....</u>	<u>5</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>6</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>6</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>6</u>
<u>Confini.....</u>	<u>6</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>6</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>7</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>7</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>8</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>9</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>9</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>10</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>11</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>11</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>12</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>12</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>12</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>12</u>
<u>Confini.....</u>	<u>12</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>12</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>13</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>13</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>13</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>14</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>14</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>14</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>15</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>15</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>16</u>

<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>17</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>17</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>18</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>18</u>
<u><b>Lotto 1</b>.....</u>	<u>18</u>
<u><b>Lotto 2</b>.....</u>	<u>19</u>





## INCARICO

In data 21/11/2022 il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma, email p.trifilio@awn.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2022 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 Tribiano n. 37, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano n. 37, interno 2, piano Terra

(Coordinate Geografiche: 42°02'07.7"N 12°28'15.7"E).



Ubicazione Edificio



Ubicazione Edificio

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N. 37, INTERNO 1, PIANO T**  
**Negozio 1** contraddistinto con l'interno 1, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 61, Particella 363, Subalterno 501.

Il **negozio** è situato al piano terra della palazzina con accesso dal numero civico 37 di via Tribiano in Roma ed è contraddistinto con il numero interno 1. La consistenza catastale è di 64 metri quadrati e la superficie catastale totale è pari a 70 metri quadrati.

Il negozio è oggi adibito (senza titolo) ad appartamento ed è attualmente composto da soggiorno con angolo cottura (originaria sala vendita), disimpegno, due camere da letto (originariamente uffici - depositi) e due

bagni. Confina con il distacco verso via Tribiano, con il distacco verso via Pedrengo, con il negozio interno 2, salvo altri. L'ingresso all'immobile risulta indipendente, attraverso un piazzale in comune col resto dell'edificio.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TRIBIANO N. 37, INTERNO 2, PIANO T**

**Negozio 2** contraddistinto con l'interno 2, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 61, Particella 363, Subalterno 502.

**Il negozio** è situato al piano terra della palazzina con accesso dal numero civico 37 di via Tribiano in Roma ed è contraddistinto con il numero interno 2. La consistenza catastale è pari a 48 metri quadrati e la superficie catastale totale è pari a 52 metri quadrati.

Il negozio è oggi adibito (senza titolo) ad appartamento ed è attualmente composto da soggiorno con angolo cottura (originaria sala vendita), disimpegno, una camera da letto (originariamente ufficio - deposito) e un bagno. Confina con il distacco verso via Tribiano, con vano scala e con il negozio interno 1, salvo altri. L'ingresso all'immobile risulta indipendente, attraverso un piazzale in comune col resto dell'edificio.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**Via Tribiano** è una traversa di via Cornovecchio, a sua volta traversa di via Valle Muricana, che corre tra le vie Flaminia e Cassia dalla zona di Prima Porta verso Sacrofano, a circa sette chilometri dall'uscita 7 Labaro del Grande Raccordo Anulare di Roma.

L'area urbana è situata nella Agro Romano a Nord della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare.

La zona urbanistica ZONA LVIII nel territorio del Municipio Roma XV di Roma Capitale è denominata "Prima Porta" e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con i comuni di Formello, Sacrofano e Riano, a est con la zona Z. III Marcigliana, a sud con la zona Z. LVII Labaro, a ovest con le zone Z. LIV La Giustiniana e Z. LV Isola Farnese.

Situata tra la via Flaminia e la via Cassia, è immersa nel Parco di Veio, pur non facendone formalmente parte.

L'abitato è contraddistinto da edilizia prevalentemente residenziale, di tipo non intensivo. Trattandosi di un contesto rurale, nelle immediate vicinanze del comprensorio non sono presenti i principali servizi. Tuttavia a pochi minuti a piedi è presente un supermercato.

Su via di valle Muricana (5 minuti a piedi) passa una linea di autobus che collega con la fermata Giustiniana della linea ferroviaria Roma-Viterbo.

A circa sette chilometri è presente il Grande Raccordo Anulare (uscita 7).

La struttura sanitaria di riferimento è l'Ospedale Sant'Andrea. Il Pronto soccorso è raggiungibile in 15 minuti di auto.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano n. 37, interno 1, 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:

- ESECUTATO (Proprietà 1/1)  
omissis

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

- ESECUTATO (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Il Bene 1 (negoziato 1) confina con il distacco verso via Tribiano, con il distacco verso via Pedrengo, con il negozio interno 2, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziato 1 – Bene 1	58,96 mq	70,85 mq	1	70,85 mq	3,10 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,85 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La superficie lorda dell'ufficio è calcolata sommando la superficie calpestabile, i muri perimetrali esterni, il 50% dei muri perimetrali in comune con altri immobili e il 100% dei tramezzi interni. La superficie netta è calcolata sommando la superficie calpestabile interna e il 100% muri interni (tramezzi).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 03/02/2004	OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1000/1000	<b>Immobile predecessore</b> Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 363, Subalterno 2 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale <b>1112 mq</b>
Dal 03/02/2004 al 12/08/2007	OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/8, OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/8, OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/8, OMISSIS Diritto di: Proprietà per 4/8, ESECUTATO omissis Diritto di: Proprietà per 1/8	<b>Immobile predecessore</b> Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 363, Subalterno 2, Zc. 6 Categoria C1 - Cl.7 Superficie catastale 112 mq Rendita € 2.325,30 Piano Terra
Dal 12/08/2007 al 28/12/2010	OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/4, OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/4, OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/4, ESECUTATO omissis Diritto di: Proprietà per 1/4	<b>Immobile predecessore</b> Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 363, Subalterno 2, Zc. 6 Categoria C1 - Cl.7 Superficie catastale 112 mq Rendita € 2.325,30 Piano Terra



**Immobile predecessore** Catasto **Fabbricati** Foglio 61, Particella 363, Subalterno 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale 112 mq Rendita € 2.325,30 Piano Terra  
**Immobile attuale:** Catasto **Fabbricati** Foglio 61, Particella 363, **Subalterno 501**, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 64 Superficie catastale 70 mq Rendita € 1.328,74 Piano Terra

Dal 08/05/2012 al 16/10/2024 ESECUTATO omissis Diritto di: Proprietà per 1/1

L'ultimo titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, per i seguenti motivi:

- cambio di destinazione d'uso dell'immobile oggi adibito ad abitazione anziché a negozio;
- all'interno del Bene 1 è presente una finestra interna sulla parete divisoria del bagno dalla camera attigua non rappresentata in pianta catastale (cfr. planimetria stato attuale).

L'immobile è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà quindi ripristinarlo allo stato iniziale (destinazione uso negozio), con la presentazione di CILA Edilizia (per messa in pristino destinazione d'uso e correzione difformità).

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 2.500,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima.

## STATO CONSERVATIVO

Nell'immobile oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava presente la parte Esecutata e appariva in uno stato manutentivo nella media. La parte Esecutata dichiarava di abitare nel negozio 1.

L'immobile non necessita, apparentemente, di urgenti opere di manutenzione.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti ma non sono stati trasmessi nei termini pattuiti.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente Procedura è parte di un edificio situato in Roma - Via Tribiano, 37. Al momento del sopralluogo la parte Esecutata dichiarava che l'edificio è composto da sei appartamenti ma non esiste Condominio costituito.

La parte esegutata ha dichiarato che sono in comune con gli altri appartamenti dell'edificio:

- la corte che circonda lo stabile (spese ripartite in parti uguali);
- l'utenza idrica (unico contatore).

La parte Esecutata ha dichiarato di essere in regola con i pagamenti del consumo dell'acqua e in generale con le spese condominiali e che le utenze elettrica e del gas sono in comune tra i due immobili oggetto di esecuzione.

In ogni caso la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata ad osservare le norme di Legge, del Codice Civile e delle consuetudini di gestione e contribuzione attualmente osservate nell'Edificio e anche alla ripartizione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e riparazioni delle cose comuni.

Si precisa che eventuali vincoli od oneri condominiali che dovessero venire richiesti successivamente resteranno comunque a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme di Legge, in quanto il futuro acquirente sarà comunque obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile).

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in cui è situato il bene oggetto di stima è costituito da una palazzina di quattro piani, circondata da una corte comune recintata, prevalentemente pavimentata con lastrame di pietra da esterni.

L'accesso al piazzale avviene tramite due cancelli carrabili laterali e un cancello pedonale centrale, contrassegnato dal numero civico 37 di via Tribiano (in questo tratto senza marciapiede pedonale).

L'edificio è composto da quattro piani fuori terra (due piani oltre al piano terra e il piano attico) ed è prevalentemente residenziale.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato (elementi verticali, orizzontali e solai) e copertura in parte piana e parte a falda.

Le facciate presentano finiture a cortina chiara con fasce marcapiano con colore scuro, a contrasto. I balconi aggettanti presentano parapetti in profilati metallici e sotto-balconi ad intonaco tinteggiato. L'insieme delle facciate ha uno stato manutentivo nella media.

Alla palazzina si accede con un portone posto al termine del vialetto di accesso pedonale, mentre gli immobili oggetto di perizia hanno accesso completamente autonomo dal lato destro del piazzale privato comune, su cui è presente anche un cancello carrabile.

Sul piazzale si aprono i due portoncini di ingresso agli immobili.

L'**immobile 1** (negoziato con subalterno 501) ha esposizione su tre lati (est, nord ed ovest):

- a est, sul piazzale comune affacciano la finestra e l'apertura (con sopra-porta) del locale principale (locale oggi adibito a ingresso-soggiorno con angolo cottura),
- a nord, con affaccio sul piazzale comune su questo lato in parte adibito a giardino) tramite la seconda finestra dell'ambiente principale e le finestre di bagno e ufficio più grande (adibito a camera da letto doppia),
- ad ovest, sul lato retro del piazzale - dove si apre la finestra del secondo ambiente ufficio (oggi adibito a camera da letto singola).

L'immobile è composto come segue: negozio con accesso diretto (oggi adibito a ingresso-soggiorno con angolo cottura), un piccolo disimpegno su cui si aprono a sinistra un bagno e un ufficio (oggi adibito a camera da letto singola) e a destra un secondo ufficio più grande (oggi adibito a camera da letto doppia). La stanza singola è attigua al bagno piccolo (oggi dotato di una piccola finestra in alto e in assenza di estrattore - aerazione forzata).



Tutti gli ambienti sono dotati di pavimenti in gres effetto parquet a spina di pesce e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica in normale stato manutentivo; le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco tinte. In alcuni punti si rilevano delle scrostature puntuali su tinte e intonaci, in particolare nell'ambiente oggi adibito a stanza doppia.

Il servizi igienici sono entrambi piastrellati con ceramica sui pavimenti e sulle pareti (fino ad 1,80 metri di altezza circa); entrambi i bagni hanno lavabo, wc e termo-arredi, nel bagno più grande è presente il bidet e un box doccia, nel bagno piccolo è presente l'attacco per la lavatrice.

Sono presenti due soppalchi-ripostigli non praticabili accessibili dalle due stanze. Tutti gli ambienti dell'immobile sono illuminati con applique da muro.

Gli infissi esterni sono tutti in pvc con doppio vetro di recente fattura; le finestre sono tutte dotate di grate in ferro smaltato fisse, tranne le due stanze (uffici oggi adibiti a camera da letto) che hanno persiane metalliche apribili con serratura. Le porte interne sono in legno laccato bianco di recente fattura, quelle dei bagni sono a scorrevole interno muro (tipo scrigno).

È presente un quadro elettrico interno situato nell'ambiente principale, mentre il misuratore elettrico (come dichiarato dalla parte Esecutata in comune con il Bene 2) è all'esterno dell'immobile, nelle scale di accesso ai piani superiori dell'edificio; il misuratore del gas (come dichiarato dalla parte Esecutata in comune con il Bene 2) invece è in uno sportello metallico su strada.

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia e al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma la parte Esecutata non li forniva.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas sulla parete esterna nel lato retro della corte, e con termosifoni in alluminio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo nell'immobile Bene 1 (sub 501) era presente la parte Esecutata, che dichiarava di occupare l'immobile (Cfr . certificato anagrafe allegato).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/2004 al 12/08/2007	OMISSIS Proprietà per 1/8 + OMISSIS Diritto di Proprietà per 1/8 + OMISSIS Diritto di Proprietà per 1/8 + OMISSIS Diritto di Proprietà per 4/8 + ESECUTATO omissis Diritto di Proprietà per 1/8	<b>Rogante</b>	<b>Denuncia di Successione</b>		<b>Raccolta</b>
			<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>N°</b>
		<b>Presso</b>	<b>Trascrizione</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 12/08/2007 al 28/12/2010	OMISSIS + OMISSIS + OMISSIS + ESECUTATO omissis . Per il diritto di Proprietà per 1/4 ciascuno	<b>Presso</b>	<b>Registrazione</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			<b>Data</b>		
			03/02/2005		372
Dal 28/12/2010	ESECUTATO omissis	<b>Rogante</b>	<b>Denuncia di Successione</b>		<b>Raccolta</b>
			<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>N°</b>
		<b>Presso</b>	<b>Trascrizione</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 28/12/2010	ESECUTATO omissis	<b>Presso</b>	<b>Registrazione</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			<b>Data</b>		
			07/08/2008		634
		<b>Atto di divisione</b>			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
omissis	28/12/2010	49316	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rileva inoltre (v. anche certificazione notarile in atti e atto di provenienza in allegato) che risultano trascritte le accettazioni tacite dell'eredità da parte degli eredi.

Quindi, per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

per il Bene 1 (Foglio : 61 - Particella 363 - **Subalterno 501**):

1. TRASCRIZIONE del 16/03/2022 - Registro Particolare 22585 Registro Generale 32246 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 151 del 04/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

per il Bene predecessore (Foglio : 61 - Particella 363 - **Subalterno 2**):

1. TRASCRIZIONE del 25/11/2008 - Registro Particolare 96062 Registro Generale 155477 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/634 del 07/08/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 21/08/2009 - Registro Particolare 64204 Registro Generale 114962 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 18/682 del 17/03/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 21/08/2009 - Registro Particolare 64573 Registro Generale 115331 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 9/679 del 04/03/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 05/01/2011 - Registro Particolare 888 Registro Generale 1227 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 49316/12152 del 28/12/2010 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

5. TRASCRIZIONE del 05/01/2011 - Registro Particolare 889 Registro Generale 1228 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 49316/12152 del 28/12/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

6. TRASCRIZIONE del 05/01/2011 - Registro Particolare 890 Registro Generale 1229 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 49316/12152 del 28/12/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

7. ISCRIZIONE del 18/02/2011 - Registro Particolare 3495 Registro Generale 16402 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 75831/19850 del 16/02/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

8. ISCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 18227 Registro Generale 88200 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 76168/20127 del 27/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 12634 del 01/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

9. TRASCRIZIONE del 11/07/2019 - Registro Particolare 58537 Registro Generale 83915 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 21102 del 28/05/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistemi e Regole 1:10.000 Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n.5 Sacrofanese Km5 - Delibera di approvazione Del. C.C. n. 199 del 20/10/2003) - Norme Tecniche Di Attuazione PRG: Art. 62.

Carta Qualità: Fuori perimetro

OMI: E162/Suburbana/Valle Muricana - Monte Pietra Pertusa

Zona Urbanistica: 20L Denominazione Prima Porta

Piano Paesaggistico - PTPR

Ptpr Tav. a: Paesaggi DGR 228 - Paesaggio degli insediamenti urbani

Ptpr Tav. b: Aree urbanizzate

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 e non è stato fornito il certificato di agibilità.

L'**edificio** di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di perizia (Bene1) è stato in origine edificato in assenza di Licenza. Successivamente è stata richiesta e ritirata una Concessione Edilizia in Sanatoria per un originario negozio. Successivamente è stata presentata una DIA per frazionamento in due negozi (entrambi i Beni di Procedura). Nel dettaglio risultano (accesso agli atti presso il Comune di Roma):

- **Concessione edilizia in sanatoria** n. 117779 del 16/06/1998 (istanza di sanatoria 86/138394/002 - per 100 mq destinazione commerciale);
- **DIA - Denuncia Inizio Attività per frazionamento** Prot. n. 45852/2011 e successiva DIA Variante Prot. n. 73003 del 2011 e relativa comunicazione di Fine Lavori Prot. 37162 del 2012 (per frazionamento dell'originario negozio in due negozi).

Al momento del sopralluogo venivano richiesti i certificati di conformità degli impianti (unitamente ad altra documentazione di rito - v. verbale di accesso) ma non venivano consegnati nei tempi pattuiti.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'ufficio in quanto sono state riscontrate oltre al cambio di uso da negozio ad abitazione, la esecuzione di una finestra tra il bagno cieco e l'attigua stanza (in assenza di estrattore d'aria).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si rileva targa di Legge di un eventuale Condominio e la parte Esecutata riferiva che non esiste Condominio (al momento del sopralluogo dichiarava che l'edificio è composto da sei appartamenti ma non esiste Condominio costituito). Si precisa che eventuali vincoli od oneri condominiali che dovessero venire richiesti successivamente resteranno comunque a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme di Legge, in quanto il futuro acquirente sarà comunque obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile).

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano n. 37, interno 2, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il negozio 2 confina con il distacco verso via Tribiano, con vano scala e con il negozio interno 1, salvo altri.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ESECUTATO (Proprietà 1/1)  
omissis

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

- ESECUTATO (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il Bene 2 (negozio 2) confina con il distacco verso via Tribiano, con vano scala e con il negozio interno 1, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio 2 - Bene 2	44,78 mq	50,84 mq	1	50,84 mq	3,10 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,84 mq</b>		
				<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,84 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda dell'ufficio è calcolata sommando la superficie calpestabile, i muri perimetrali esterni, il 50% dei muri perimetrali in comune con altri immobili e il 100% dei tramezzi interni. La superficie netta è calcolata sommando la superficie calpestabile interna e il 100% muri interni (tramezzi).



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 03/02/2004	OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1000/1000	<b>Immobile predecessore</b> Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 363, Subalterno 2 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale <b>1112 mq</b>
Dal 03/02/2004 al 12/08/2007	OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/8, OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/8, OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/8, OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 4/8, ESECUTATO omissis Diritto di: Proprietà per 1/8	<b>Immobile predecessore</b> Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 363, Subalterno 2, Zc. 6 Categoria C1 - Cl.7 Superficie catastale 112 mq Rendita € 2.325,30 Piano Terra
Dal 12/08/2007 al 28/12/2010	OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/ 4, OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/ 4, OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/ 4, ESECUTATO omissis Diritto di: Proprietà per 1/4	<b>Immobile predecessore</b> Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 363, Subalterno 2, Zc. 6 Categoria C1 - Cl.7 Superficie catastale 112 mq Rendita € 2.325,30 Piano Terra
Dal 28/12/2010 al 08/05/2012	ESECUTATO omissis Diritto di: Proprietà per 1/1	<b>Immobile predecessore</b> Catasto Fabbricati Foglio 61, Particella 363, Subalterno 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale 112 mq Rendita € 2.325,30 Piano Terra
Dal 08/05/2012 al 16/10/2024	ESECUTATO omissis Diritto di: Proprietà per 1/1	<b>Immobile attuale:</b> Catasto Fabbricati Foglio 61, Particella 363, <b>Subalterno 502</b> , Zc. 6 Categoria C/1 Classe.7, Cons. 48 Superficie catastale 52 mq Rendita € 996,56 Piano Terra

L'ultimo titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, per i seguenti motivi:

- cambio di destinazione d'uso dell'immobile oggi adibito ad abitazione anziché a negozio.

L'immobile è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà quindi ripristinarlo allo stato iniziale (destinazione uso negozio), con la presentazione di CILA Edilizia (per messa in pristino destinazione d'uso e correzione difformità).

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 1.500. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima.

## STATO CONSERVATIVO

Nell'immobile oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava presente la parte eseguita che dichiarava che il negozio 2 era occupato dalla figlia. L'immobile, in uno stato manutentivo nella media, non necessita, apparentemente, di urgenti opere di manutenzione.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte eseguita i certificati di conformità degli impianti ma non sono stati trasmessi nei termini pattuiti.



## PARTI COMUNI

Gli immobili oggetto della presente procedura sono parte di un edificio situato in Roma - Via Tribiano, 37. Al momento del sopralluogo la parte esecutata dichiarava che l'edificio è composto da sei appartamenti ma non esiste Condominio costituito.

La parte Esecutata ha dichiarato che sono in comune con gli altri appartamenti dell'edificio:

- la corte che circonda lo stabile (spese ripartite in parti uguali);
- l'utenza idrica (unico contatore).

La parte Esecutata ha dichiarato di essere in regola con i pagamenti del consumo dell'acqua e in generale con le spese condominiali.

Le utenze elettrica e del gas sono in comune tra i due immobili oggetto di esecuzione.

In ogni caso la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata ad osservare le norme di Legge, del Codice Civile e delle consuetudini di gestione e contribuzione attualmente osservate nell'Edificio e anche alla ripartizione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e riparazioni delle cose comuni.

Si precisa che eventuali vincoli od oneri condominiali che dovessero venire richiesti successivamente resteranno comunque a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme di Legge, in quanto il futuro acquirente sarà comunque obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in cui è situato il bene oggetto di stima è costituito da una palazzina di quattro piani, circondata da una corte comune recintata, prevalentemente pavimentata con lastre di pietra da esterni.

L'accesso al piazzale avviene tramite due cancelli carrabili laterali e un cancello pedonale centrale, contrassegnato dal numero civico 37 di via Tribiano (in questo tratto senza marciapiede pedonale).

L'edificio è composto da quattro piani fuori terra (due piani oltre al piano terra e il piano attico) ed è prevalentemente residenziale.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato (elementi verticali, orizzontali e solai) e copertura in parte piana e parte a falda.

Le facciate presentano finiture a cortina chiara con fasce marcapiano con colore scuro, a contrasto. I balconi aggettanti presentano parapetti in profilati metallici e sotto-balconi ad intonaco tinteggiato. L'insieme delle facciate ha uno stato manutentivo nella media.

Alla palazzina si accede con un portone posto al termine del vialetto di accesso pedonale, mentre gli immobili oggetto di perizia hanno accesso completamente autonomo dal lato destro del piazzale privato comune, su cui è presente anche un cancello carrabile. Sul piazzale si aprono i due portoncini di ingresso agli immobili.

L'**immobile 2** (negoziato con subalterno 502) ha esposizione su due lati (est ed ovest):



- a est sul piazzale comune dove affaccia la finestra e l'apertura (con sovrapporta) del locale principale (oggi adibito a ingresso-soggiorno con angolo cottura),
- ad ovest sul lato retro del piazzale dove si aprono le finestre dell'ufficio (oggi adibito a camera da letto doppia) e del bagno.

L'immobile è composto come segue: negozio con accesso diretto (oggi adibito a ingresso-soggiorno con angolo cottura), un piccolo disimpegno su cui si aprono a sinistra un ufficio (oggi adibito a camera da letto doppia) e frontalmente il bagno.

Tutti gli ambienti sono dotati di pavimenti in gres effetto parquet a spina di pesce e i rivestimenti del bagno sono in ceramica in normale stato manutentivo; le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco tintecciato.

Il servizio igienico è piastrellato con ceramica sui pavimenti e sulle pareti (fino ad 1,80 metri di altezza circa); è dotato di lavabo, wc, bidet, box doccia e termoarredo.

Gli infissi esterni sono tutti in pvc con doppio vetro di recente fattura; le finestre dell'ambiente principale e del bagno sono dotate di grate in ferro smaltato fisse, la stanza (ufficio oggi adibito a camera da letto) ha persiane in ferro apribili con serratura. Le porte interne sono in legno laccato bianco di recente fattura, quella del bagno è a scorrevole interno muro (tipo scrigno).

È presente un quadro elettrico interno situato nell'ambiente principale, mentre il misuratore (come dichiarato dalla parte Esecutata in comune con il Bene 1) è all'esterno dell'immobile, nelle scale di accesso ai piani superiori dell'edificio; il misuratore del gas (come dichiarato dalla parte Esecutata in comune con il Bene 1) invece è in uno sportello metallico su strada.

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia e al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma la parte Esecutata non li forniva.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas sulla parete esterna nel lato retro della corte, e con termosifoni in alluminio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo nell'immobile era presente l'Esecutata, che dichiarava che l'immobile Bene 2 (subalterno 502) è occupato dalla propria figlia (cfr. Verbale).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/2004 al 12/08/2007	OMISSIS Proprietà per 1/8 + OMISSIS Diritto di Proprietà per 1/8 + OMISSIS Diritto di Proprietà per 1/8 + OMISSIS Diritto di Proprietà per 4/8 + ESECUTATO omissis Diritto di Proprietà per 1/8	Rogante	Denuncia di Successione Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Trascrizione Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Registrazione Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/08/2007 al 28/12/2010	OMISSIS + OMISSIS + OMISSIS + ESECUTATO omissis . Per il diritto di Proprietà per 1/4 ciascuno	Rogante	Denuncia di Successione Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Trascrizione Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 28/12/2010

ESECUTATO omissis

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	07/08/2008		634
Atto di Divisione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
omissis	28/12/2010	49316	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rileva inoltre (v. anche certificazione notarile in atti e atto di provenienza in allegato) che risultano trascritte le accettazioni tacite dell'eredità da parte degli eredi.

Quindi, per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

per il Bene 2 (Foglio : 61 - Particella 363 - **Subalterno 502**):

1. TRASCRIZIONE del 16/03/2022 - Registro Particolare 22585 Registro Generale 32246 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 151 del 04/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

per il Bene predecessore (Foglio : 61 - Particella 363 - **Subalterno 2**):

1. TRASCRIZIONE del 25/11/2008 - Registro Particolare 96062 Registro Generale 155477 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/634 del 07/08/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 21/08/2009 - Registro Particolare 64204 Registro Generale 114962 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 18/682 del 17/03/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 21/08/2009 - Registro Particolare 64573 Registro Generale 115331 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 9/679 del 04/03/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 05/01/2011 - Registro Particolare 888 Registro Generale 1227 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 49316/12152 del 28/12/2010 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

5. TRASCRIZIONE del 05/01/2011 - Registro Particolare 889 Registro Generale 1228 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 49316/12152 del 28/12/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ





6. TRASCRIZIONE del 05/01/2011 - Registro Particolare 890 Registro Generale 1229 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 49316/12152 del 28/12/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

7. ISCRIZIONE del 18/02/2011 - Registro Particolare 3495 Registro Generale 16402 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 75831/19850 del 16/02/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

8. ISCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 18227 Registro Generale 88200 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 76168/20127 del 27/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 12634 del 01/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

9. TRASCRIZIONE del 11/07/2019 - Registro Particolare 58537 Registro Generale 83915 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 21102 del 28/05/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistemi e Regole 1:10.000 Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n.5 Sacrofanese Km5 - Delibera di approvazione Del. C.C. n. 199 del 20/10/2003) - Norme Tecniche Di Attuazione PRG: Art. 62.

Carta Qualità: Fuori perimetro

OMI: E162/Suburbana/Valle Muricana - Monte Pietra Pertusa

Zona Urbanistica: 20L Denominazione Prima Porta

Piano Paesaggistico - PTPR

Ptpr Tav. a: Paesaggi DGR 228 - Paesaggio degli insediamenti urbani

Ptpr Tav. b: Aree urbanizzate

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 e non è stato fornito il certificato di agibilità.

L'**edificio** di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di perizia (Bene2) è stato in origine edificato in assenza di Licenza. Successivamente è stata richiesta e ritirata una Concessione Edilizia in Sanatoria per un originario negozio. Successivamente è stata presentata una DIA per frazionamento in due negozi (entrambi i Beni di Procedura). Nel dettaglio risultano (accesso agli atti presso il Comune di Roma):

- **Concessione edilizia in sanatoria** n. 117779 del 16/06/1998 (istanza di sanatoria 86/138394/002 - per 100 mq destinazione commerciale);
- **DIA - Denuncia Inizio Attività per frazionamento** Prot. n. 45852/2011 e successiva DIA Variante Prot. n. 73003 del 2011 e relativa comunicazione di Fine Lavori Prot. 37162 del 2012 (per frazionamento dell'originario negozio in due negozi).

Al momento del sopralluogo venivano richiesti i certificati di conformità degli impianti (unitamente ad altra documentazione di rito - v. verbale di accesso) ma non venivano consegnati nei tempi pattuiti.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'ufficio in quanto si è riscontrato il cambio di uso da negozio ad abitazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si rileva targa di Legge di un eventuale Condominio e la parte esecutata riferiva che non esiste Condominio (al momento del sopralluogo la parte esecutata dichiarava che il l'edificio è composto da sei appartamenti ma non esiste Condominio costituito). Si precisa che eventuali vincoli od oneri condominiali che dovessero venire richiesti successivamente resteranno comunque a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme di Legge, in quanto il futuro acquirente sarà comunque obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è ritenuto opportuno formare due Lotti separati in quanto i due negozi risultano indipendenti da un punto di vista edilizio, urbanistico e fisico. L'unica interdipendenza tra i due immobili, ad oggi, risulta la dichiarata presenza di utenze (luce e gas) in comune. Apparentemente i due beni risultano con impianti indipendenti (risultano dotati di terminali, due quadri salvavita, due caldaie etc).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano n. 37, interno 1, piano Terra

Negozio 1 contraddistinto con l'interno 1, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 61, Particella 363, Subalterno 501. Il negozio è situato al piano terra della palazzina con accesso dal numero civico 37 di via Tribiano in Roma ed è contraddistinto con il numero interno 1. La consistenza catastale è di 64 metri quadrati e la superficie catastale totale è pari a 70 metri quadrati. ad appartamento ed è attualmente composto da soggiorno con angolo cottura (originaria sala vendita), disimpegno, due camere da letto (originariamente uffici) e due bagni. Confina con il distacco verso via Tribiano, con il distacco verso via Pedrengo, con il negozio interno 2, salvo altri. L'ingresso all'immobile risulta indipendente, attraverso un piazzale in comune col resto dell'edificio.

### VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per confronto di mercato.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e considerato lo stato manutentivo, le incidenze condominiali etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare (consistenza simile).
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona (beni situati nello stesso edificio in Condominio).
- Le compravendite individuate sono recenti rispetto dalla data di redazione perizia (entro i 12 mesi).

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1]

**PROBABILE VALORE DI MERCATO del LOTTO 1 è pari a € 89.179**

## DECURTAZIONI

Sono detratti dalla presente i costi per le regolarizzazioni urbanistiche per un totale pari ad € 2.500 come meglio descritto precedentemente.

Si perviene quindi al seguente

**VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** (€ 89.179 - € 2.500): ca € 86.600

## VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato) ma di vendita forzata, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione percentuale al valore di mercato come sopra calcolato, anche per tener conto dell'**assenza della garanzia per vizi del bene venduto**.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita (forzata) di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

### LOTTO 1

#### NEGOZIO BENE 1 INTERNO 1

**PREZZO BASE LOTTO 1: €78.000 (dicasi EURO SETTANTOTTOMILA/00)**

L'immobile risulta pignorato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Tribiano n. 37, interno 1, piano T	70,85 mq	1100,92 €/mq	€ 78.000	100%	€ 78.000

**Valore finale di stima: € 78.000**

Valore di stima: € 78.000

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tribiano n. 37, interno 2, piano Terra

Negozio 2 contraddistinto con l'interno 2, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 61, Particella 363, Subalterno 502. Il negozio è situato al piano terra della palazzina con accesso dal numero civico 37 di via Tribiano in Roma ed è contraddistinto con il numero interno 2. la consistenza catastale è pari a 48 metri quadrati e la superficie catastale totale è pari a 52 metri quadrati. Il negozio è oggi adibito (senza titolo) ad appartamento ed è attualmente composto da soggiorno con angolo cottura (originaria sala vendita), disimpegno, una camera da letto (originariamente ufficio) e un bagno. Confina con il distacco

verso via Tribiano, con vano scala e con il negozio interno 1, salvo altri. L'ingresso all'immobile risulta indipendente, attraverso un piazzale in comune col resto dell'edificio.

### **VALORE DI MERCATO**

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per confronto di mercato.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e considerato lo stato manutentivo, le incidenze condominiali etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare (consistenza simile).
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona (beni situati nello stesso edificio in Condominio).
- Le compravendite individuate sono recenti rispetto dalla data di redazione perizia (entro i 12 mesi).

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1]

**PROBABILE VALORE DI MERCATO del LOTTO 2 è pari a € 64.058**

### **DECURTAZIONI**

Sono detratti dalla presente i costi per le regolarizzazioni urbanistiche per un totale pari ad € 1.500 come meglio descritto precedentemente.

Si perviene quindi al seguente

**VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€64.058 - € 1.500): ca € 62.500**

### **VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE**

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato) ma di vendita forzata, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione percentuale al valore di mercato come sopra calcolato, anche per tener conto dell'**assenza della garanzia per vizi del bene venduto**.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita (forzata) di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

### **LOTTO 2**

#### **NEGOZIO BENE 2 INTERNO 2**

**PREZZO BASE LOTTO 2: €56.000 (dicasi EURO CINQUANTASEMILA/00)**

L'immobile risulta pignorato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

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



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Roma (RM) - Via Tribiano n. 37, interno 2, piano T	50,84 mq	1101,49 €/mq	€ 56000	100%	€ 56000
				Valore di stima:	€ 56000

**Valore finale di stima: € 56.000**

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 16/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Trifilio Pierluigi

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 576742c7dfa041c62b7d92c348805a2

ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile con il metodo Confronto di Mercato;
- [2] Verbale di accesso;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visure storiche catastali;
- [5] Planimetrie catastali;
- [6] Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- [7] Atto notarile di divisione;
- [8] Planimetrie con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Concessione Edilizia in Sanatoria e Stralci fascicolo sanatoria;
- [10] Dia per frazionamento - Dia in Variante (stralci elaborati grafici);
- [11] Elaborato fotografico;
- [12] Certificato anagrafe.