

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 1486/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1486/2017 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta:	19

All'udienza del 11/01/2023, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio in Roma email maurizio.zaccardini@geopec.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2023 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) - VIA MOTTA VISCONTI 37, interno 5, piano 1





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MOTTA VISCONTI 37, interno 5, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato al piano primo - interno 5 - di via Motta Visconti 37 (in catasto civico 39), zona "Ottavia" (Municipio XIV). E' parte di un edificio a destinazione residenziale realizzato alla fine degli anni '60; si sviluppa su cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è dotato di ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; appena sufficienti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Percorrendo l'asse viario principale, ovvero via di Casal del Marmo, per circa 3 Km, si raggiunge il Grande Raccordo Anulare. L'appartamento risulta così composto: Ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 64 mq.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Cfr. Modulo dell'esperto per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. - depositato in data 22/03/2023) salvo quanto segue:

- La Certificazione notarile non è stata estesa allo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico del comproprietario, comunque non presenti (ultima verifica effettuata in data 09/06/2023).

I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Trattasi di bene personale pervenuto all'esecutato per successione. Sussiste accettazione tacita di eredità per Atto del notaio Bonanni Alessandro del 16/02/2021 - Numero di repertorio 15475/11668 - trascritto a Frosinone il 24/02/2021 al registro particolare n.2323.

CONFINI

L'Appartamento confina con: vano scale - ascensore, appartamento int. 4, appartamento int. 6, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
INGRESSO	7,30 mq	8,10 mq	1,00	8,10 mq	3,00 m	1
SOGGIORNO	17,00 mq	19,10 mq	1,00	19,10 mq	3,00 m	1
CUCINA	6,70 mq	7,90 mq	1,00	7,90 mq	3,00 m	1
CAMERA	16,30 mq	19,40 mq	1,00	19,40 mq	3,00 m	1
BAGNO	5,00 mq	6,20 mq	1,00	6,20 mq	3,00 m	1
BALCONE 1	4,50 mq	5,10 mq	0,25	1,27 mq	0,00 m	1
BALCONE 2	5,50 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,57 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato in data 12/05/2023.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/1990 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 184, Part. 1018, Sub. 9 Categoria A2
Dal 28/07/1999 al 18/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 184, Part. 1018, Sub. 9

		Categoria A2
Dal 18/02/2012 al 09/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 184, Part. 1018, Sub. 9 Categoria A2

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	184	1018	9	6	A2	4	3 vani	Totale: 66 m ² Totale: escluse aree scoperte: 63 m mq	356,36 €	1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. E' presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'intero complesso di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- errori di rappresentazione (conformazione, consistenza, prospetti ecc.)
- diversa distribuzione interna
- frazionamento/fusione unità adiacenti

Al fine di regolarizzare le suddette difformità, coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00.

PRECISAZIONI

Nulla da evidenziare.

PATTI

Nulla da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta discreto salvo quanto di seguito riportato:

- ammaloramenti ovvero distacco della vernice sull'intradosso del balcone sovrastante quello di proprietà (adiacente alla camera da letto); per quanto riferito dal debitore tale distacco è dovuto (oltre che a possibili infiltrazioni dal piano superiore) ad un piccolo incendio che ha interessato, così come ancora evidente, una porzione della superficie esterna del balcone (Cfr. verbale di sopralluogo già in atti del 15/04/2019);
- distacco di parte della cortina, dovuta al motivo di cui sopra.
- distacco di parte del frontalino (copriferro) del balcone adiacente al soggiorno.

Si evidenzia inoltre nel merito che nel verbale di sopralluogo già in atti sono state inoltre riscontrate ovvero dichiarate dal debitore le seguenti criticità non rilevate ovvero non rappresentate al sottoscritto dallo stesso debitore: - problemi di scarico della cucina; - segni/tracce di infiltrazione di acqua sul muro che divide il bagno dalla camera da letto. Con riferimento a tale ultima criticità si rappresenta che l'immobile alla data del sopralluogo (12/05/2023) risultava, nel complesso, essere stato oggetto di recenti opere di tinteggiatura. Di tutto ciò se ne è tenuto conto nel giudizio di stima.

PARTI COMUNI

L'amministratore recentemente nominato non ha fornito copia del Regolamento di Condominio; lo stesso non è stato in precedenza depositato in atti. Per le quote millesimali si è fatto riferimento ai dati riportati nel Bilancio preventivo del 2023, che, per il bene in oggetto, indica i seguenti dati:

- Proprietà generale: 55,113 millesimi
- Ascensore: 48,257 millesimi
- Scale: 59,500 millesimi

Nell'elaborato planimetrico ovvero nell'elenco subalterni allegati alla perizia non risultano presenti locali e spazi comuni salvo quelli relativi al percorso di accesso esterno all'edificio, all'androne ed al vano scale ascensore. Le parti comuni del complesso, salva diversa indicazione riportata nel Regolamento di Condominio, sono pertanto quelle identificate all'art. 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento pignorato è parte di un edificio a destinazione residenziale realizzato alla fine degli anni '60 che si sviluppa su cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato. Per quanto è stato possibile rilevare a vista e tenuto conto della documentazione reperita (Cfr. Certificato di Collaudo - pratica di Condono), l'edificio in oggetto è stato realizzato con struttura in c.a., solai in latero - cemento e tamponatura rifinita a cortina salvo i marcapiani e gli intradossi dei solai, intonacati e tinteggiati; la copertura è piana. Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale.

L'appartamento pignorato è dotato di infissi esterni in legno con vetro singolo, persiane avvolgibili in plastica e grate di protezione in ferro; le porte interne sono del tipo standard in legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione delle superfici del bagno e della cucina che risultano in parte maiolicate. I pavimenti sono in ceramica del tipo comune. Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria installato nel bagno; l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con radiatori in alluminio dotati di contabilizzatore. Gli impianti, per quanto rilevato a vista, risultano in generale in discreto stato di conservazione; gli stessi sono risultati privi di documentazione tecnica nonché di dichiarazioni di conformità. Non è pertanto possibile escludere la necessità di un loro adeguamento. Alla data del sopralluogo l'utenza del gas non risultava attiva. Di tutto ciò si è tenuto conto nel giudizio di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1990 al 28/07/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. MARINA FANFANI	20/07/1990	19345	5602
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	27/07/1990	67032	38498
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 18/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. D'AGOSTINO ANTONINO	28/07/1999	310103	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	05/08/1999	42353	68552
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DIREZIONE PROVINCIALE I DI ROMA - UFF. TERRIT. ROMA 2 - AURELIO	07/08/2012	2375	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

RISULTA TRASCRITTA IN DATA 24/02/2021 RP 2323 PRESSO l'Ufficio Provinciale di FROSINONE Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA DA PARTE DEL DEBITORE ESECUTATO E DELLA COMPROPRIETARIA. (Cfr. allegato alla presente Perizia).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 09/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 25/01/2017
Reg. gen. 7970 - Reg. part. 1395
Quota: 1/2 PROPRIETA'
Importo: € 61.333,29
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 32.500,00

Trascrizioni

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a ROMA 1 il 08/09/2017

Reg. gen. 104037 - Reg. part. 71024

Quota: 1/2 PROPRIETA'

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Citta della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolarizzata definita" - Zona "O" n° 10 "Palmarola - Selvanera"
- Rete Ecologica: Nulla da segnalare
- Carta della qualità: Nulla da segnalare

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani
TAVOLA "B" - Nulla da segnalare

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita ovvero quella messa a disposizione dall'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato senza titolo negli anni '60 (Cfr. documentazione di cui alla domanda di condono). Per l'unità immobiliare in oggetto è stata presentata domanda di condono prot. 86/213868/5, ancora inevasa (l'immobile è pertanto privo anche dell'Agibilità).

I dati principali della suddetta domanda di condono sono i seguenti:

Tipologia Abuso n. 1

- SU (residenziale) : 56,06 mq
- SNR: 10,00 mq
- SC (superficie complessiva = SU + 60% SNR): 62,06 mq

Presso l'U.C.E. del Comune di Roma (Ufficio condono edilizio) è stata richiesta copia dell'intero fascicolo relativo alla suddetta domanda di condono; l'Amministrazione, facendo seguito a tale richiesta, ha fornito in copia esclusivamente la seguente documentazione:

- Domanda di Condono
- Certificato di Collaudo
- Perizia stragiudiziarie con allegati: - planimetrie generali dell'intero immobile e copia collaudo c.a.; - attestato deposito planimetrie catastali; - planimetrie catastali di ogni singola unità immobiliare.

- Planimetria catastale int. 5 (sub 9)
- Attestazione versamenti oneri concessori e oblazione (immobili vari)
- Relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori
- Documentazione fotografica
- Corrispondenza con l'Ufficio circa la richiesta e la relativa presentazione di documentazione aggiuntiva
- Domanda di prescrizione sulla richiesta di conguaglio dell'oblazione

In merito alla documentazione reperita si rappresenta quanto segue:

- non sembra essere stato corrisposto il pagamento della terza rata dell'oblazione ; nel merito, facendo riferimento alla documentazione reperita nel fascicolo ovvero trasmessa dall'Ufficio non è possibile verificare il buon esito della domanda di prescrizione presentata dalla proprietaria dell'epoca in merito alla richiesta di conguaglio (circa 330 euro al 13/12/2000);
- risulta presentato il Certificato di Collaudo in luogo del Certificato di Idoneità Statica.

Sulla scorta del rilievo dello stato dei luoghi nonché della documentazione di cui al fascicolo reperita, si evidenziano le suddette criticità:

- la consistenza e conformazione dell'appartamento pignorato, così come rappresentato nell'elaborato grafico e nella planimetria catastale presenti nel fascicolo, differiscono, seppur di poco, da quelle rilevate in sede di sopralluogo; al netto di modifiche interne, che potrebbero essere state realizzate successivamente, tale differenza scaturisce per lo più dallo "spostamento" ovvero, più presumibilmente, dall'errata rappresentazione di alcune pareti che delimitano l'appartamento (sia verso l'esterno che verso il vano scale e l'unità confinante) e dal diverso spessore delle murature;
- la superficie utile residenziale (superficie netta interna) di cui alla domanda di condono risulta superiore a quella rilevata; in particolare si ha:
SU domanda di condono pari a mq 56,06
SU rilevata pari a mq 52,00
- la superficie non residenziale (balconi) di cui alla domanda di condono risulta di poco superiore a quella rilevata; in particolare si ha:
SNR domanda di condono 10 mq
SNR rilevata 11,50 mq

Per quanto rappresentato appare evidente che sia necessario procedere al riesame della domanda di condono (a mezzo di istanza all'U.C.E.) sia in termini di superficie sia in termini di esatta rappresentazione del bene pignorato all'epoca della domanda stessa; nel merito si precisa che dal confronto tra la documentazione fotografica allegata alla domanda di condono e il rilievo metrico e fotografico prodotto in sede di sopralluogo, il bene pignorato non sembra abbia subito, almeno con riferimento alla sua conformazione esterna, al posizionamento delle finestre (allineate su tutti i piani) nonché alla consistenza dei balconi (anche in questo caso identici per tutti i piani), alcuna modifica. Appare inoltre improbabile, in virtù della tipologia costruttiva e dell'entità delle difformità riscontrate, in termini di conformazione e consistenza, tra la planimetria catastale e l'elaborato grafico depositati nel fascicolo e l'attuale stato di fatto, che queste ultime derivino da opere successive alla realizzazione dell'edificio ovvero alla presentazione della domanda di condono; al più potrebbero essere escluse, da tale considerazione, alcune modifiche interne rilevate, comprese quelle relative ad un minimo spostamento di pareti confinanti con le unità adiacenti (anche in questo caso non comportanti un aumento di superficie dell'unità pignorata bensì una riduzione della stessa).

L'ipotesi più plausibile, al netto delle opere relative alla diversa distribuzione interna, è che il bene pignorato sia stato realizzato così come oggi appare ma rappresentato erroneamente nella planimetria catastale e nel grafico depositati nel fascicolo relativo alla domanda di condono. Rilevante in tal senso è l'inesatta indicazione della superficie utile residenziale riportata nella domanda di condono che risulta superiore a quella effettivamente rilevata.

Con riferimento alla domanda di riesame, si ritiene comunque opportuno evidenziare quanto segue:

- l'Amministrazione comunale con Determinazione Dirigenziale. n. 290 del 12 novembre 2007 (allegata alla

presente perizia), sembra escludere la possibilità di rettificare/procedere al riesame ovvero integrare le originali domande di sanatoria qualora le modifiche siano di carattere sostanziale, salvo quelle dovute ad un errore e/o a mancate verifiche da parte dell'Amministrazione nel corso dell'istruttoria; ciò è confermato anche da una parte della Giurisprudenza (Cfr. Consiglio di Stato in Sede Giurisdizionale, IV sezione – Sentenza n° 1391/2014) quando le rettifiche incidono in maniera rilevante sulla consistenza oggetto dell'originaria domanda. E' ammessa infatti in alcuni casi la possibilità di correzione di quanto in precedenza denunciato sempreché si tratti di integrazione di minimo conto, attinente ad elementi assolutamente marginali senza che si vada ad incidere sul contenuto sostanziale di una domanda a suo tempo presentata e non si intenda ed esempio specificatamente sanare una considerevole entità di superficie realizzata sine titolo.

- nello specifico l'Amministrazione ha DETERMINATO "[...] di ammettere le richieste di riesame e di rettifica per ragioni di ordine sostanziale solo se gli errori che si chiede di emendare sono stati compiuti dall'Amministrazione, non anche in presenza di dimenticanze dell'istante in sede di domanda di condono o di errori da costui commessi nella compilazione della domanda medesima ovvero di discrasie ricavabili dall'esame della documentazione aggiuntiva prodotta. In tali casi occorre istruire la richiesta secondo la procedura tecnica di dettaglio allegata alla presente determinazione[...]"; gli Atti di diniego devono essere adeguatamente motivati.

- la società **** Omissis **** incaricata dal Comune di Roma, tra le altre cose, delle istruttorie e delle lavorazioni delle domande di condono, avvisa sul proprio sito istituzionale quanto segue:

- "[...] non è possibile accogliere richieste di riesame che si configurino come una integrazione sostanziale della domanda di condono o che si presentino come una richiesta di condono "aggiuntiva" rispetto all'istanza originaria (ad esempio aumento di superfici e/o volumi, cambi di destinazione d'uso e frazionamenti non dichiarati nel modello di domanda..[...]").

- "[...] La D.D. 290/2007 impedisce l'accoglimento di istanze di riesame volte ad integrare le superfici e/o i volumi originariamente richiesti. Possono essere accettati limitatissimi scostamenti dovuti a imprecisioni nella compilazione dell'istanza (es.: superficie accessoria indicata come superficie utile nella domanda di condono). In tal caso la richiesta di riesame deve essere accompagnata da una circostanziata relazione tecnica asseverata che fornisca tutti gli elementi necessari alla valutazione istruttoria[...];

- "[...] Alla concessione in sanatoria deve essere allegata la planimetria depositata al momento della denuncia in catasto degli abusi commessi, in copia originale estratta direttamente dal catasto o in copia resa conforme all'originale dalla dichiarazione di un tecnico abilitato. Qualora la planimetria relativa all'epoca dell'abuso riporti macroscopici errori grafici o omissioni evidenti che non sono stati emendati fino al deposito di una nuova planimetria relativa a successivi interventi non oggetto di condono, è necessario allegare all'istanza di riesame un elaborato grafico redatto in veste di progetto da un tecnico abilitato e che riporti l'individuazione dell'immobile sul territorio, indirizzo, foglio e particella dell'immobile e la sovrapposizione tra la planimetria errata e l'esatta rappresentazione grafica delle opere illecite. Richieste di riesame di questo tenore possono tuttavia trovare accoglimento solo in via eccezionale, quando la planimetria relativa all'epoca dell'abuso sia assolutamente inadatta a rappresentare le opere oggetto di condono [...]."

Alla luce di quanto testè evidenziato e del grado di incertezza circa l'esito della richiesta di riesame della domanda di condono, sulla quale si dovranno necessariamente esprimere gli uffici competenti, e fatto salvo un'eventuale ricorso, in caso di esito negativo, alla Giustizia di merito, per il sottoscritto Esperto non è possibile attestare con assoluta certezza in questa sede la regolarità urbanistico edilizia del bene pignorato né escludere maggiori ed ulteriori oneri in capo all'aggiudicatario rispetto a quelli riportati di seguito.

Data la complessità tecnico - legale delle questioni trattate, il cui accertamento è demandato spesso a giudizi di merito da parte dell'Autorità Giudiziaria competente ed al fine di garantire una completa valutazione di quanto rappresentato e dedotto, si rimanda espressamente alla documentazione allegata alla presente Perizia, ai documenti ed alla normativa in essi richiamata.

Alla luce di quanto testè evidenziato e del grado di incertezza circa l'esito della domanda di riesame si è ritenuto opportuno applicare al valore di stima una decurtazione pari al 14%; in tale deprezzamento possono essere ritenute assorbite le spese relative alla pratica di riesame, alla definizione della domanda di condono

nonché ai diritti, sanzioni/oblazioni e oneri dovuti. Si può ritenere assorbita nell'importo decurtato anche la spesa (diritti, sanzioni, spese tecniche ecc.) relativa alla pratica da presentare presso il municipio per la regolarizzazione delle opere di manutenzione straordinaria (determinate nello specifico a seguito dell'esito della domanda di riesame) nonché le spese catastali già evidenziate nell'apposito capitolo.

Si precisa che presso gli Uffici del competente Municipio del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso.

Per completezza di informazione preme al sottoscritto evidenziare inoltre che la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il bene pignorato ovvero il bene per il quale è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi; verifica non estesa all'intero edificio e lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.

Non sono stati reperiti né l'Attestato di Prestazione Energetica né le dichiarazioni di conformità degli impianti; nel merito si rimanda a quanto rappresentato nel capitolo "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Dalle informazioni e dalla documentazione reperiti presso l'Amministratore di condominio l'importo medio delle spese condominiali risultano pari a circa 550 euro (al netto delle spese per il riscaldamento centralizzato). Risultano inoltre, con riferimento alle ultime due gestioni le seguenti posizioni debitorie:

- Saldo Bilancio Preventivo 2023 – salvo conguaglio euro 427,56;
- Saldo Gestione RISCALDAMENTO 2023/2024 – salvo conguaglio euro -32,80
- Saldo Spesa straord. euro 192,90.

Per un totale pari a circa 600 euro; importo detratto dal valore di stima è pari a 300,00 euro (1/2 della quota)

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio – 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato dei beni pignorati è quello sintetico - comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel Capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella Zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:

- dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate mediati attraverso:
- dati borsino immobiliare camera di commercio (con valori generalmente più cautelativi)

Per la valutazione del valore per unità di superficie, si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (relative al contesto ambientale ove è situato l'immobile) del bene oggetto di stima, quali: - la localizzazione; - la tipologia immobiliare ed edilizia; - la dimensione dell'immobile, anche in relazione alla specificità della zona ed alle proprie caratteristiche qualitative; - i caratteri della domanda e dell'offerta. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto esperto Stimatore ha inoltre provveduto ad applicare, se ed in quanto dovuti, i seguenti adeguamenti o correzioni alla Stima (art.568 c.p.c.):

- riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale
- riduzione per spese condominiali insolute
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
- adeguamenti per stato di possesso
- adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2022)

Fascia/zona: Suburbana/OTTAVIA PALMAROLA (VIA DELLA PALMAROLA)

Abitazioni civili

Valore di mercato minimo 1.700,00

Valore di mercato massimo 2.350,00

VALORE MEDIO: $(1.700,00 + 2.350,00)/2 = 2.025,00$

- Borsino immobiliare camera di commercio (numero II 2022)

Z50 Ottavia (Municipio: XIV - ex Municipio XIX)

Abitazioni - I fascia 1.600,00

Abitazioni - II fascia 1.350,00

VALORE MEDIO: $(1.600,00 + 1.350,00)/2 = 1.475,00$

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 1.750,00 euro. Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento al "taglio" di superficie, all'esposizione su due lati, alla presenza di due balconi, al livello di piano ed alla presenza dell'ascensore, il sottoscritto ha ritenuto di poter attribuire allo stesso un valore di 2.000,00 euro al mq.

Si perviene in questo modo al valore di stima riportato in seguito.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MOTTA VISCONTI 37, interno 5, piano 1
Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato al piano primo - interno 5 - di via Motta Visconti 37 (in catasto civico 39), zona "Ottavia" (Municipio XIV). E' parte di un edificio a destinazione residenziale realizzato alla fine degli anni '60; si sviluppa su cinque livelli fuori terra ed uno

seminterrato ed è dotato di ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; appena sufficienti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Percorrendo l'asse viario principale, ovvero via di Casal del Marmo, per circa 3 Km, si raggiunge il Grande Raccordo Anulare. L'appartamento risulta così composto: Ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 64 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 1018, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 65.000,00

Valore arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA MOTTA VISCONTI 37, interno 5, piano 1	63,57 mq	2.000,00 €/mq	€ 127.360,00	50,00%	€ 65.000,00
Valore di stima:					€ 65.000,00

Valore di stima: € 65.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale	14,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute	300,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	4,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	8,00	%

Valore finale di stima: € 50.000,00..

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione grafica e fotografica riportata in coda alla presente relazione di stima è riprodotta tra gli Allegati con il formato e le modalità di cui al deposito telematico e alla circolare operativa "EE.II. - Compiti Esperto Stimatore (agg. 28-03-2017). Si evidenzia espressamente che gli allegati ed i documenti richiamati sono parte integrante e sostanziale della Relazione.

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 01/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zaccardini Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI_IPOTECARIE_E_ATTI_NOTARILI
- ✓ Altri allegati - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC. URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - DOC_CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI_INVIO_PERIZIA
- ✓ Altri allegati - VERBALE ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALTRA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MOTTA VISCONTI 37, interno 5, piano 1
Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato al piano primo - interno 5 - di via Motta Visconti 37 (in catasto civico 39), zona "Ottavia" (Municipio XIV). E' parte di un edificio a destinazione residenziale realizzato alla fine degli anni '60; si sviluppa su cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è dotato di ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; appena sufficienti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Percorrendo l'asse viario principale, ovvero via di Casal del Marmo, per circa 3 Km, si raggiunge il Grande Raccordo Anulare. L'appartamento risulta così composto: Ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 64 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 1018, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Citta della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolarizzata definita" - Zona "O" n° 10 "Palmarola - Selvanera" - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: Nulla da segnalare - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani TAVOLA "B" - Nulla da segnalare Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

Prezzo base d'asta: € 50.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1486/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA MOTTA VISCONTI 37, interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 1018, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	63,57 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta discreto salvo quanto di seguito riportato: - ammaloramenti ovvero distacco della vernice sull'intradosso del balcone sovrastante quello di proprietà (adiacente alla camera da letto); per quanto riferito dal debitore tale distacco è dovuto (oltre che a possibili infiltrazioni dal piano superiore) ad un piccolo incendio che ha interessato, così come ancora evidente, una porzione della superficie esterna del balcone (Cfr. verbale di sopralluogo già in atti del 15/04/2019); - distacco di parte della cortina, dovuta al motivo di cui sopra. - distacco di parte del frontalino (copriferro) del balcone adiacente al soggiorno. Si evidenzia inoltre nel merito che nel verbale di sopralluogo già in atti sono state inoltre riscontrate ovvero dichiarate dal debitore le seguenti criticità non rilevate ovvero non rappresentate al sottoscritto dallo stesso debitore: - problemi di scarico della cucina; - segni/tracce di infiltrazione di acqua sul muro che divide il bagno dalla camera da letto. Con riferimento a tale ultima criticità si rappresenta che l'immobile alla data del sopralluogo (12/05/2023) risultava, nel complesso, essere stato oggetto di recenti opere di tinteggiatura. Di tutto ciò se ne è tenuto conto nel giudizio di stima.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato al piano primo - interno 5 - di via Motta Visconti 37 (in catasto civico 39), zona "Ottavia" (Municipio XIV). E' parte di un edificio a destinazione residenziale realizzato alla fine degli anni '60; si sviluppa su cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è dotato di ascensore. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; appena sufficienti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Percorrendo l'asse viario principale, ovvero via di Casal del Marmo, per circa 3 Km, si raggiunge il Grande Raccordo Anulare. L'appartamento risulta così composto: Ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 64 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato.		