

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coppari Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1053/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cerisano 36, interno 2B, piano 1-S1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco di Benedetto 231, interno 1, piano T.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità .....	10
Confini .....	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali .....	12
Patti.....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione .....	13

Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
<b>Lotto 1</b> .....	15
<b>Lotto 2</b> .....	17



In data 29/08/2024, il sottoscritto Arch. Coppari Francesco, con studio in Via Favignana 9 - 00141 - Roma (RM), email francesco@piutrentanovesei.com, PEC francesco@pec.piutrentanovesei.com, Tel. \*\*\*\*\*, Fax 06 86896917, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2024 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 Cerisano 36, interno 2B, piano 1-S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco di Benedetto 231, interno 1, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CERISANO 36, INTERNO 2B, PIANO 1-S1**

Appartamento su due livelli sito nella zona Morena, a sud di Roma a ridosso del GRA fra le vie Anagnina e Tuscolana. E' composto al Piano terra da soggiorno con angolo cottura, due camere (una con balcone) e 1 bagno, oltre a balcone che consente accesso al giardino pertinenziale. Al piano S1 da soggiorno, cucina, 1 camera con cabina armadio e 1 bagno. Entrambi i livelli sono accessibili dal corpo scala condominiale e originariamente anche tramite scala interna che risulta però chiusa. Il tutto come meglio descritto nelle successive sezioni.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO DI BENEDETTO 231, INTERNO 1, PIANO T**

Appartamento al piano terra di palazzina sita nella zona Romanina, a sud di Roma a ridosso del GRA fra le vie Anagnina e Tuscolana. E' composto da soggiorno, tre camere e 1 bagno, oltre a corte pertinenziale posteriore. Il tutto come meglio descritto nelle successive sezioni.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cerisano 36, interno 2B, piano 1-S1

### 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 1/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 9/10)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 9/10)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

l'appartamento confina al piano S1 con terrapieno verso via Cerisano, rampa condominiale e vano scala condominiale salvo altri, al piano terra con distacco verso via Cerisano, rampa condominiale e vano scala condominiale, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PS1 - abitazione	60,00 mq	71,50 mq	0,75	53,63 mq	2,70 m	S1
PT-abitazione	50,50 mq	59,80 mq	1	59,80 mq	2,78 m	T
PT-balconi	10,40 mq	10,40 mq	0,25	2,60 mq	2,80 m	T
PT-giardino	42,90 mq	47,00 mq	0,18	8,46 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>124,49 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>124,49 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/1985 al 28/10/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1002, Part. 317, Sub. 4, Zc. 6

		Categoria A2 Cl.7, Cons. 9 Piano 1
Dal 28/10/1986 al 30/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1002, Part. 317, Sub. 17-4-16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 9,5 Rendita € 1.815,35 Piano S1-T
Dal 30/01/2007 al 26/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1002, Part. 317, Sub. 501-502-503, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 10,5 Rendita € 2.066,44 Piano S1-T
Dal 26/03/2008 al 04/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1002, Part. 317, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Rendita € 1.242,08 Piano 1-S1
Dal 04/12/2008 al 31/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1002, Part. 317, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 1.242,08 Piano 1-S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1002	317	505	6	A2	7	6,5	126 mq	1242,08 €	1-S1	

### Corrispondenza catastale

lo stato dei luoghi appare parzialmente difforme dall'ultima planimetria catastale in atti per opere di diversa distribuzione interna ed eliminazione della scala interna con conseguente frazionamento dei due livelli, come meglio rappresentato nella sezione sulla regolarità edilizia.

## PATTI

## STATO CONSERVATIVO

---

alla data del sopralluogo avvenuto il 08.11.2024, l'immobile al PT risultava in buono stato di conservazione. al PS1 in buono stato di conservazione ma con alcuni evidenti segni di infiltrazione nel bagno.

## PARTI COMUNI

---

sono parti comuni quelle condominiali. Il sottoscritto non ha potuto reperire il regolamento di condominio, poichè non in possesso dell'amministratore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

nessuna evidenza in merito

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima, risulta edificato con struttura in cemento armato e solai in laterocemento, il tutto con fondazione di tipo a plinti collegati da cordoli in cls. Esternamente appare rivestito in cortina.

Internamente l'appartamento risulta in buono stato di conservazione, con muri intonacati e tinteggiati, a terra è presente ovunque pavimento ceramico, nei bagni e cucina anche rivestimento ceramico. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni al PT sono in alluminio con vetro singolo protetti da grate e in legno con vetrocamera al PS1, sempre con grate. Sono visibili gli impianti elettrico sottotraccia, idrico-sanitario e di riscaldamento con due caldaie a gas a servizio dei due piani (una posta sul balconcino a servizio del PT e una nel giardino a servizio del PS1). Inoltre al PS1 è presente impianto di climatizzazione canalizzato ma non allacciato ai motori esterni.

Esternamente è presente giardino pertinenziale quasi tutto pavimentato con accesso sia dal balcone del soggiorno sia dalla rampa carrabile.

Il sottoscritto non ha potuto reperire le certificazioni impiantistiche.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

alla data del sopralluogo l'immobile al piano S1 risultava abitato dal figlio degli esecutati, mentre al PT risultava inabitato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1986 al 04/12/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MAURIZIO TUFANI	28/10/1986		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	05/12/1986	95223	61625
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 04/12/2008 al 31/12/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ADELE MINGRONE	04/12/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	05/12/2008	161577	100048
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a ROMA 1 il 05/12/2008  
 Reg. gen. 161578 - Reg. part. 32226  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 573.720,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 03/11/2023

Reg. gen. 133399 - Reg. part. 98121

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade nelle seguenti componenti urbanistiche:

PRG vigente del Comune di Roma:

Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita non individuato nella Carta per la Qualità

Piano Particolareggiato di esecuzione della zona "O" di PRG n. 35 Ponte Linari-Campo Romano

PTPR vigente Regione Lazio:

TAV A: paesaggio degli insediamenti urbani

TAV b: aree urbanizzate del PTPR

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima è stato realizzato negli anni 60 senza autorizzazione edilizia e successivamente condonato con rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 332083 del 19.04.2005 e successivo certificato di abitabilità n.207 del 14.02.2007. Successivamente per l'immobile oggetto di stima sono state presentate:

- DIA prot. 35294 del 2005 per diversa distribuzione interna e modifica della scala fra PT e S1
- DIA prot. CL/1083 del 2008 per frazionamento dell'originario più ampio appartamento in due unità, modifica della scala interna di collegamento fra PT e S1

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

lo stato dei luoghi appare difforme dall'ultimo titolo autorizzativo per:

- chiusura della comunicazione fra il piano s1 e Pt con conseguente frazionamento in 2 unità abitative autonome
- opere di diversa distribuzione interna
- apertura nuovo ingresso al PS1 verso disimpegno comune

- realizzazione di cucina nell'ambiente lavanderia al Ps1

le opere riscontrate possono essere regolarizzate mediante CILA/SCIA in sanatoria con costi previsionali evidenziati nell'apposita sezione (titolo edilizio da definire previa istruttoria con l'ufficio tecnico municipale).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non è stato possibile reperire i documenti del generatore di calore. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

alla data dell'11.12.2024 risultava un debito condominiale di circa € 600,00, come da estratto conto allegato.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco di Benedetto 231, 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:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

l'immobile confina con distacco su via di Benedetto, con vano scala/altra unità immobiliare, e con distacco verso corte pertinenziale, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	74,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	3,15 m	T
Giardino	40,00 mq	40,00 mq	0,18	7,20 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,20 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1972 al 17/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1000, Part. 312, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 429,95 Piano T
Dal 19/09/1972 al 17/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1000, Part. 312, Sub. 509, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 10 Rendita € 54,74 Piano T
Dal 19/02/1979 al 12/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1000, Part. 312 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00 02 00
Dal 17/10/2005 al 12/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1000, Part. 312, Sub. 511, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 525,49 Piano T
Dal 12/11/2008 al 02/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1000, Part. 312, Sub. 511, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 525,49 Piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1000	312	511	6	A4	5	5,5	79 mq	525,49 €	T	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi appare difforme dall'ultima planimetria catastale in atti per per la mancata rappresentazione grafica della corte retrostante che catastalmente ancora risulta indivisa (vedi estratto di mappa) e pertanto con titolarità da approfondire.

Inoltre nella planimetria catastale risultano imprecisioni di rappresentazione (mancanza della finestra del bagno, tramezzi, ecc) che invece appaiono corrette nella pratica di condono e nella successiva DIA del 2002. Per completezza si rimanda all'apposita sezione sulla regolarità edilizia

### PATTI

nessuna evidenza in merito

### STATO CONSERVATIVO

alla data del sopralluogo avvenuto il 08/11/2024 l'immobile appariva abitato e in buono stato di conservazione. Erano evidenti alcuni fenomeni di umidità di risalita sui muri portanti e una infiltrazione fra bagno e corridoio

### PARTI COMUNI

nessune evidenza in merito a parti comuni, risulterebbe parte comune solo la scala condominiale.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna evidenza in merito

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima, risulta edificato con struttura portante in muri di blocchetti di tufo e solai in laterocemento. Esternamente appare rivestito in cortina.

Internamente l'appartamento risulta in buono stato di conservazione, con muri intonacati e tinteggiati, a terra è presente ovunque pavimento ceramico, nei bagni e cucina anche rivestimento ceramico. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera protetti da grate. Sono visibili gli impianti elettrico sottotraccia, idrico-sanitario e di riscaldamento con caldaia a gas posta nella corte esterna.

Esternamente è presente giardino pertinenziale quasi tutto pavimentato con accesso dalla cucina e dalla camera matrimoniale.

Evidenti alcuni fenomeni di umidità di risalita sui muri portanti centrali e una infiltrazione fra bagno e corridoio.

Il sottoscritto non ha potuto reperire le certificazioni impiantistiche.

## STATO DI OCCUPAZIONE

alla data del sopralluogo avvenuto il 08/11/2024, l'immobile era occupato dagli esecutati, dal figlio degli stessi e da un terzo qualificato come fratello del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/2008 al 02/01/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO EDMONDO CAPECELATRO	12/11/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	24/11/2008	154598	95489
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

il terreno su cui insiste il fabbricato era originariamente proprietà del Comune di Frascati, fino al 12.11.2008 data in cui viene ceduto al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, unitamente alla porzione di fabbricato di cui alla presente stima.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 03/11/2023

Reg. gen. 133399 - Reg. part. 98121

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile ricade nelle seguenti componenti urbanistiche:

PRG vigente del Comune di Roma:

Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali non individuato nella Carta per la Qualità

PRINT res. mun. X n. 3 Romanina - Citta' da ristrutturare - MUN VII

PTPR vigente Regione Lazio:

TAV A: paesaggio degli insediamenti urbani - disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima è stato realizzato negli anni 60 senza autorizzazione edilizia e successivamente sono state presentate domande di condono:

- per l'abitazione prot. 137915 del 27.03.1986. Risulta in dubbio se la concessione in sanatoria rilasciata n.131061 del 11/09/1998, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sia quella inerente il piano terra, data la pluralità di domande di condono reperite per il fabbricato con diversi protocolli e nominativi.

- per l'ex box prot. 0/528155 DEL 15.07.2004 per cambio d'uso ad abitazione (concessione in sanatoria ancora non rilasciata).

l'immobile risulta privo di certificato di abitabilità.

Per l'immobile oggetto di stima è stata presentata anche DIA prot. 9841 del 12.02.2002 per diversa distribuzione interna e trasformazione del varco carrabile al civ. 229 in finestra, con apertura di porta interna di collegamento con l'abitazione. Non risulta presente la comunicazione di fine lavori.

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

Sulla DIA prot. 9841 del 12.02.2002 il locale accessorio viene indicato come "cantina", mentre in realtà si tratterebbe di "autorimessa", come indicato nella pratica di condono e nel precedente accatastamento (sub. 509). Inoltre la corte esterna di pertinenza dell'abitazione catastalmente ancora risulta indivisa (vedi estratto di mappa catastale) e con titolarità da approfondire.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non è stato possibile reperire i documenti del generatore di calore. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

nessuna evidenza in merito, il fabbricato non risulterebbe costituito in condominio.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

#### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cerisano 36, interno 2B, piano 1-S1  
Appartamento su due livelli sito nella zona Morena, a sud di Roma a ridosso del GRA fra le vie Anagnina e Tuscolana. E' composto al Piano terra da soggiorno con angolo cottura, due camere (una con balcone) e 1 bagno, oltre a balcone che consente accesso al giardino pertinenziale. Al piano S1 da soggiorno, cucina, 1 camera con cabina armadio e 1 bagno. Entrambi i livelli sono accessibili dal corpo scala condominiale e originariamente anche tramite scala interna che risulta però chiusa. Il tutto come meglio descritto nelle successive sezioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1002, Part. 317, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 311.225,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore

complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quello normale ed usuale dell'estimo e si basa sul metodo sintetico-comparativo, laddove ci sia la possibilità. tale metodo si riferisce concettualmente al prezzo di libero mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta; Per la tipologia immobiliare in essere e per le caratteristiche costruttive e d'uso intrinseche al bene, i più importanti osservatori nazionali sono in grado di monitorare i relativi valori di scambio individuando, come parametro di riferimento del mercato, la superficie commerciale (mq).

Pertanto il sottoscritto CTU ha analizzato i seguenti valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - Semestre 1 Fascia/zona: Suburbana/MORENA GASPERINA (VIA CROPANI) Codice zona: E146 Microzona: 165 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale ABITAZIONI CIVILI : Valore Mercato (€/mq) Min 2000 Max 3000.

il sottoscritto CTU ha parallelamente condotto una indagine di mercato presso gli operatori immobiliari della zona di riferimento (agenzie immobiliari, annunci di privati e di agenzie, ecc.) e ha riscontrato come, per immobili di medesima tipologia, metratura, qualità edilizia, ecc. la forbice espressa dai valori OMI risulti sostanzialmente conforme alla realtà di VIA CERISANO e dintorni, effettuate le dovute ponderazioni fra offerte di mercato e vendite effettive.

Pertanto Il sottoscritto, visto l'andamento attuale del mercato immobiliare, la tipologia del fabbricato, i coefficienti dovuti alla ubicazione, allo stato conservazione dell'immobile oggetto di stima, ritiene che la cifra di riferimento corretta sia il valore medio della forbice OMI di riferimento, ovvero €/mq 2500

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> Appartamento Roma (RM) - via Cerisano 36, interno 2B, piano 1-S1	124,49 mq	2.500,00 €/mq	€ 311.225,00	100,00%	€ 311.225,00
				Valore di stima:	€ 311.225,00

Valore di stima: € 311.225,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
CILA/SCIA in sanatoria (inclusi diritti ,sanzioni, spese tecniche, var. catsatale, ecc)	3000,00	€
assenza di garanzia per vizi	10,00	%

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco di Benedetto 231, interno 1, piano T Appartamento al piano terra di palazzina sita nella zona Romanina, a sud di Roma a ridosso del GRA fra le vie Anagnina e Tuscolana. E' composto da soggiorno, tre camere e 1 bagno, oltre a corte pertinenziale posteriore. Il tutto come meglio descritto nelle successive sezioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1000, Part. 312, Sub. 511, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 153.920,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quello normale ed usuale dell'estimo e si basa sul metodo sintetico-comparativo, laddove ci sia la possibilità. tale metodo si riferisce concettualmente al prezzo di libero mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta; Per la tipologia immobiliare in essere e per le caratteristiche costruttive e d'uso intrinseche al bene, i più importanti osservatori nazionali sono in grado di monitorare i relativi valori di scambio individuando, come parametro di riferimento del mercato, la superficie commerciale (mq).

Pertanto il sottoscritto CTU ha analizzato i seguenti valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - Semestre 1 Fascia/zona: Suburbana/ROMANINA (VIA SCIMONELLI) Codice zona: E144 Microzona: 163 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO : Valore Mercato (€/mq) Min 1350 Max 2000.

il sottoscritto CTU ha parallelamente condotto una indagine di mercato presso gli operatori immobiliari della zona di riferimento (agenzie immobiliari, annunci di privati e di agenzie, ecc.) e ha riscontrato come, per immobili di medesima tipologia, metratura, qualità edilizia, ecc. la forbice espressa dai valori OMI risulti sostanzialmente conforme alla realtà di VIA DI BENEDETTO e dintorni, effettuate le dovute ponderazioni fra offerte di mercato e vendite effettive.

Pertanto Il sottoscritto, visto l'andamento attuale del mercato immobiliare, la tipologia del fabbricato, i coefficienti dovuti alla ubicazione, allo stato conservazione dell'immobile oggetto di stima, ritiene che la cifra di riferimento corretta sia il valore medio della forbice OMI di riferimento, ovvero €/mq 1600 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Francesco di Benedetto 231, interno 1, piano T	96,20 mq	1.600,00 €/mq	€ 153.920,00	100,00%	€ 153.920,00
Valore di stima:					€ 153.920,00

Valore di stima: € 153.920,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
pratica edilizia per inserimento corte esterna (inclusi diritti, sanzioni, spese tecniche, variazioni catastali, ecc)	4000,00	€
assenza di garanzia per vizi	15,00	%

**Valore finale di stima: € 126.832,00**

vengono considerati i seguenti deprezzamenti:

- oneri per rappresentazione dello stato legittimo e presentazione di relativa pratica edilizia
- assenza di garanzia per vizi per incognite gravanti sulle concessioni in sanatoria dubbie/non ancora rilasciate e sulla corte pertinenziale.

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 13/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Coppari Francesco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1A-VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI BENE N.1
- ✓ Altri allegati - 1B-VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI BENE N.2

- ✓ Altri allegati - 2A-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE N.1
- ✓ Altri allegati - 2B-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE N.2
- ✓ Altri allegati - 3A-ATTO DI PROVENIENZA BENE N.1
- ✓ Altri allegati - 3B-ATTO DI PROVENIENZA BENE N.2
- ✓ Altri allegati - 4-NOTE CONSERVATORIA
- ✓ Altri allegati - 5A-DOCUMENTAZIONE CONDONO BENE N.1
- ✓ Altri allegati - 5B-DOCUMENTAZIONE CONDONO BENE N.2
- ✓ Altri allegati - 6A-ACCESSO ATTI MUN. VII -BENE N.1
- ✓ Altri allegati - 6B-ACCESSO ATTI MUN. VII -BENE N.2
- ✓ Altri allegati - 7A-ESTRATTO CONTO CONDOMINIALE BENE N.1