

# TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 1122/2023 ---- G.E. Dott. LAUROPOLI promossa da: ..... contro: .....

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **arch. GRAZIANO CASTAGNETTA** con studio *in Roma, Via Paolo Emilio n. 34 - 00192* in data **06 maggio 2024** ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti: 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi; 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali; 3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria; 6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; 7) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto, avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio; 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge; 9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato. Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- Provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che è stato consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);
- depositi una copia della relazione e del modello dell'ordinanza di vendita in formato PDF;
- allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;
- segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitando il loro intervento al riguardo;

- provveda a redigere una bozza del decreto di trasferimento del bene, sulla base del modello disponibile in

Cancelleria.

## SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

**1° QUESITO:** Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in:

APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE:

- Comune: ROMA (RM) - 00132
- VIA DEL CASALONE, 60 (erroneamente indicato come n.28)
- Piano: T
- Interno: 5
- Edificio: -

(Vedere Allegato 5 – Localizzazione - Destinazione di PRG)

Così composto:

- Esso è un appartamento residenziale sito al piano terra. Esso è costituito da: ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, n.1 camera, n.1 bagno e n. 1 ampio giardino a livello. Non è presente locale cantina.

Il tutto per una superficie commerciale di circa **mq. 70,11** così calcolati:

- Residenziale PT mq. 48,00 circa..... pari a 1,00 = mq. 48,00
  - Superficie portici mq. 35,76 .....pari a 0,35 = mq. 12,51
  - Superficie corte esclusiva con identificativo catastale a parte (giardino, vialetto e posto auto interno)  
mq 162,00..... (pari a 0,10 < 20% max. ingombro corpo di fabbrica = mq. 9,60
- Totale superfici ragguagliate = mq 70,11**

Descrizione di dettaglio (la descrizione è quella dedotta dal sopralluogo effettuato all'interno dell'appartamento di cui al verbale e alle foto documentali allegati):

- ❖ L'unità immobiliare in oggetto, è situata al piano terra di una porzione di una serie di villini a schiera, e precisamente all'interno 5, avente accesso da Via del Casalone, al n. 60; alla visura catastale e all'identificativo planimetrico è riportato **erroneamente** al civico 28. Dal suddetto civico 60, dotato di cancello elettrico automatizzato a distanza e di un cancelletto pedonale con citofono, attraverso un viale condominiale in forte pendio, si perviene all'ingresso comune carrabile costituito da un primo cancello elettrico; da qui, tramite lo stesso dotato di citofono, si entra sul viale comune di accesso ai villini a schiera con interni da 1 a 5. In fondo a tale percorso misto (pedonale/carrabile) si perviene al cancello di accesso all'unità in esame. L'appartamento confina con: spazio di manovra bene comune non censito, proprietà sub 512, sub 507, sub 505, e su distacco proprietà adiacenti ed è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, n.1 camera, n.1 bagno e n.1 corte esclusiva a livello.
- ❖ Il fabbricato, cui l'alloggio appartiene, è stato costruito abusivamente prima del 1967. Esso risulta da un lato in aderenza al villino interno 4 e dall'altro la corte esclusiva adibita a giardino e posto auto, confina per tre lati sulla proprietà avente accesso dal civico n.28 di via del Casalone e che attualmente consiste in un grande punto

vendita di materiale edile. Il villino è il 5° di una serie di villini a schiera, frutto di un'operazione immobiliare di frazionamento e fusione di una precedente proprietà. La facciata è in intonaco color beige chiaro, con finestre dotate di cornici intonacate a colore a contrasto e sogli in travertino, il tutto è in buono stato di conservazione. Sono altresì presenti, un primo portico antistante l'ingresso dell'immobile e un secondo portico sulla porzione di corte esterna a ridosso del confine nord est e un posto auto scoperto situato all'ingresso del cancello carrabile di accesso alla corte.

- ❖ L'immobile, come si è detto, è situato in via del Casalone al n. 60 (e non n.28 corrispondente ad altro immobile), nel quartiere denominato LUNGHEZZA – CASTELVERDE - FOSSO SAN GIULIANO, (Municipio VI ex Municipio VIII). L'immobile è immediatamente collegabile con Lunghezza attraverso i mezzi pubblici di superficie passanti su Via del Casalone. Esso è: a 1,8 km da Lunghezza stazione ferroviaria linea L2 per Roma centro Tiburtina; a 1,1 km dalla ASL RM2 di via Tommaso Agudio, 5; a 950 m dagli uffici postali di Largo Roccasicura, 6; a 19,9 km dagli uffici comunali del Municipio Roma VI (ex Municipio VIII) di viale Duilio Cambellotti, 11, e distante 2,3 km dai supermercati, servizi e da tutti gli esercizi commerciali che possano garantire l'approvvigionamento di beni di prima necessità. La localizzazione dell'appartamento residenziale è pertanto da definirsi SUFFICIENTE. (Allegato 5 – Localizzazione e destinazione PRG),
- ❖ L'immobile ha subito dei lavori di ristrutturazione per manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dell'esecutato che, non hanno influito sulla distribuzione planimetrica dell'immobile se non per la realizzazione di n.2 tettoie a portico non indicate in planimetria catastale. (vedere *Allegato 4 – Foto documentali e Allegato 7 – Verbale di sopralluogo*)
- ❖ L'immobile al momento del sopralluogo versava in buone condizioni fisiche stante la presenza di finiture interne (pavimenti, rivestimenti, nuove tinteggiature, infissi interni e esterni, impianto idraulico, riscaldamento e produzione A.C.S., ecc.) di recente realizzazione. L'immobile è allacciato alla rete del gas cittadino e alla rete elettrica ed è funzionante e funzionale.

L'immobile è, dunque, così descritto:

- *Appartamento a uso civile abitazione, sito al piano terra, distinto con il numero interno 5 (cinque), avente accesso dal numero civico 60 (sessanta) di Via del Casalone, composto da ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, n.1 camera, n.1 bagno e annessa ampia corte esclusiva a livello, confinante con: spazio di manovra bene comune non censito, proprietà sub 512, sub 507, sub 505, e su distacco proprietà adiacenti.*

- ❖ Il tutto è censito al NCEU di Roma, al:
  - **Foglio 666, particella 48, sub 513, Cat. A2 (l'appartamento);**
  - **Foglio 666, particella 274, sub 506, Cat. F1 corte esclusiva (il giardino);**
- ❖ L'immobile è pervenuto in capo alla parte eseguita con atto di compravendita del 07/07/2010 Pubblico ufficiale MANZI Antonio, Sede ROMA (RM), Repertorio n. 86664/37387 del 02/07/2010;
- ❖ Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento si specifica che:
  - Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
  - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- ❖ L'immobile è inserito in un contesto condominiale, con gestione autonoma dei singoli proprietari degli interni da 1 a 5, avente come parti comuni la strada di accesso dal civico n.60 di Via del Casalone fino al secondo cancello e dell'area Bene Comune non censito, che funge da spazio di accesso carrabile e manovra. Tuttavia non risulta un regolamento di condominio con attribuzione di millesimi.

(Allegato 1 - Visure Catastali ---- Allegato 09 – Atto di Proprietà)

**2° QUESITO:** Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (Pa), attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1. Il tutto è stato certificato alla data del 30/11/2023.

Pertanto, i dati catastali riportati nel pignoramento, riguardo all'immobile, corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione; la descrizione all'atto di pignoramento **corrisponde** allo stato dei luoghi e dell'identificativo catastale (indirizzo), consistenti in: "Appartamento a uso civile abitazione, sito al piano terra, distinto con il numero interno 5 (cinque), avente accesso dal numero civico 60 (sessanta) di Via del Casalone, composto da ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, n.1 camera, n.1 bagno e annessa ampia corte esclusiva a livello, confinante con: spazio di manovra bene comune non censito, proprietà sub 512, sub 507, sub 505, e su distacco proprietà adiacenti."

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli a carico del ....., CF: .....,

#### CONTRO

1. **TRASCRIZIONE del 07/07/2010** - Registro Particolare 48350 Registro Generale 84270 Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Repertorio 86664/37387 del 02/07/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. **ISCRIZIONE del 07/07/2010** - Registro Particolare 20020 Registro Generale 84271 Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Repertorio 86665/37388 del 02/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
3. **TRASCRIZIONE del 03/11/2023** - Registro Particolare 97994 Registro Generale 133253 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APP. DI ROMA Repertorio 34943 del 18/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(Allegato 2 – Visure Ipotecarie)

**3° QUESITO:** Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

L'immobile esecutato è censito al NCEU di Roma al:

- **Foglio 666, Particella 48, sub. 513** – VIA DEL CASALONE 28 - Piano T, Int. 5, zona censuaria 6 - categoria A/2 - classe 6 - vani 2,5 – Sup. cat. mq 40, escluse le aree scoperte mq 40, rendita catastale € 406,71. (L'appartamento)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/05/2008, prot. n. RM0623056.

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/05/2008 Pratica n. RM0623056 in atti dal 09/05/2 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 46271.1/2008)

- **Foglio 666, Particella 274, sub. 506**, VIA DEL CASALONE 60 – AREA URBANA, Sup. cat.le mq 164, rendita. (La corte esclusiva)

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/05/2008 Pratica n. RM0623056 in atti dal 09/05/2 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 46271.1/2008)

Lo stato dei luoghi **È CONFORME** alla rappresentazione grafica catastale agli atti.

Tuttavia, si riporta la necessità di provvedere, alla rettifica del civico d'ingresso dell'unità immobiliare esecutata che alla visura catastale risulta ancora al vecchio indirizzo di cantiere n. 28 (corrispondente a un locale commerciale) e

non già all'indirizzo nuovo di Via del Casalone n. 60 in essere dal 2012. La rettifica dell'indirizzo catastale sarà a cura dell'aggiudicatario con una stima dei costi tecnici di deposito di nuovo DOCFA di € 500,00 oltre bolli e oneri.

Intestatari al Catasto:

....., nato a ..... (.....) il ..... - CF: ..... - Proprietà per 1/1.  
(Allegato 1 – Visure Catastali)

**4° QUESITO:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'unità immobiliare in oggetto si trova in zona di PRG: Art.55\_Città da Ristrutturare – Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare” e consiste in un appartamento facente parte di un fabbricato, realizzato prima del 1967. Nei nuclei di cui all'articolo 55 sono ammessi, in assenza di Piano di recupero urbanistico, all'interno dei perimetri di cui al comma 1, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, come definiti dall'art.9. Oltre tali interventi sono consentiti interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE. Si rimanda alle prescrizioni di N.T.A del vigente P.R.G. per ulteriori approfondimenti.

**5° QUESITO:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria. Descrizione della "storia" dell'immobile (anno di costruzione, modifiche, ecc.).*

- L'immobile oggetto di pignoramento non ricade nei Piani di Zona ex Legge 167/62 e, pertanto, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato neanche in parte con risorse pubbliche.
- Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive integrazioni e modifiche si dà atto che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è un fabbricato realizzato prima del 1967 abusivamente;
- **Infatti sono state rilasciate le seguenti Concessioni in Sanatoria:**

- |   |
|---|
| 1. Concessione in sanatoria n.429/S Protocollo N. 26361/1987 rilasciata il 16/04/1991 intestata a ..... |
| 2. Concessione in sanatoria N. 336132 del 11/03/2008 Protocollo N.44857/1                               |
| 3. Concessione in sanatoria N. 336155 del 12/03/2008 Protocollo N.44857/0                               |

- Il fabbricato era originariamente costituito da n. 2 unità immobiliari;
- In data 19/09/2006 è stata depositata una D.I.A. a firma del ....., iscrizione Albo n. ...., quale tecnico incaricato per la pratica di Frazionamento e Fusione, con protocollo n. 57663 e fine lavori depositata in data 05/12/2006 protocollo n. 76296 per la realizzazione di n.5 unità immobiliari dalle originali due;
- Il fabbricato è sprovvisto di Certificato di Agibilità;
- L'appartamento, al sopralluogo, risulta **corrispondente** alla planimetria accatastata per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/05/2008, Pratica n. RM0623056 in atti dal 09/05/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 46271.1/2008)

Si è in attesa di ricevere copia delle suddette Concessioni.

(vedere Allegato 3 – Planimetria catastali e Docfa e Allegato 8\_Documenti di legittimità urbanistica)

**6° QUESITO:** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

L'immobile pignorato può essere venduto solo in unico lotto.

**7° QUESITO:** *Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.*

Al momento del sopralluogo eseguito presso l'unità immobiliare in oggetto, la stessa era occupata, da persona avente titolo in quanto in possesso di Contratto di locazione opponibile alla procedura, registrato all'Agenzia dell'Entrate ROMA4 il 13/09/2019 al n. 010958 – serie 3T.

(Allegato 6 – Verbale sopralluogo --- Allegato 9 – Atto di proprietà e Contratto di locazione)

**8° QUESITO:** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.*

Non gravano vincoli sull'immobile. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. È presente una servitù di passaggio nella corte, costituita con l'atto a rogito del Notaio Mattiangeli di Roma in data 03/03/2005 rep. n. 101387/37177 di

cui l'attuale proprietario esecutato è a conoscenza e che espressamente è stata accettata all'atto di rogito del 07/07/2010 a firma del Notaio MANZI di cui al punto 1, pag. 3.

Risulta da sopralluogo che l'immobile fa parte di un complesso di n.5 alloggi uniti in condominio autogestito le cui spese sono ripartite in 5 unità in assenza di millesimi.

**9° QUESITO:** *Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.*

Lo scopo di questo 9° quesito è di determinare, con riferimento al principio dell'Ordinarietà, il più probabile valore del bene in base ai correnti valori di mercato. Sulla base delle citate considerazioni, onde poter pervenire ad una valutazione la più attendibile, dei beni fatti oggetto di perizia, si precisa che la medesima è stata eseguita in base ai valori medi scaturenti da una valutazione sintetica diretta comparativa, operata su valori reperibili e relativi ai manufatti di analoghe dimensioni e destinazioni funzionali situati nella medesima zona con caratteristiche simili a quelle in oggetto. Come di consueto, nei procedimenti estimativi tali valori sono stati mediati, con quelli derivanti dal procedimento di stima basato sulla capitalizzazione del reddito da locazione ottenibile dai beni medesimi e, qualora possibile, con la stima basata sul valore catastale rivalutato. Si ritiene in questo modo di essere pervenuti al valore più vicino a quello reale, vuoi perché il primo metodo più propriamente risente della dinamica dei prezzi e dei valori di locazione dipendenti, vuoi perché il secondo meglio si attaglia alle caratteristiche di attualità del mercato, oltre che da particolari situazioni urbane delle aree nelle quali sono ubicati gli immobili, dalle caratteristiche di mobilità privata e pubblica, nonché per le altre caratteristiche urbanistico – funzionali sopra precisate. (Allegato 4 – Rilievo Fotografico)

PERTANTO SI FORMULANO LE SEGUENTI VALUTAZIONI DI STIMA:

1. **Valore di stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione;**
2. **Valore di stima allo stato dei luoghi attuale sia fisico esterno (riscontrato in data di sopralluogo) sia di risultanze catastali, in riferimento ai valori di mercato attuali;**
3. **Valore di stima basato sulla rendita catastale rivalutata (presunta in base alle visure allegate).**



**Figura 1 AREA IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE ESECUTATO.**

Di seguito si avrà:

**1. Stima basata sulla capitalizzazione del reddito di locazione:  $V = Rn/r$**

**Proprietà** ....., **piena proprietà 1/1.** In considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia, nelle condizioni fisiche normali di agibilità, della sua posizione logistica e commerciale, rispetto alla zona commerciale e ai punti vendita, agli uffici del Municipio VI, in relazione al contratto di locazione in essere di cui al precedente punto (vedere *Allegato 9 – Atto di proprietà e contratto di locazione*) il reddito lordo (**RI**) proveniente dal canone di locazione per l'immobile in oggetto, risulta ammontabile a circa **RI** = € 6.000,00 (seimila/00) annui (pari ad € 500,00/mese). Detraendo un ammontare di circa il 27%, che chiameremo **Sp**, per periodi di sfitti o inesigibilità e tasse nonché per le spese di mantenimento del bene quali ammortamenti, spese di amministrazione, di manutenzione ordinaria, di assicurazione, ecc., otterremo la rendita netta **Rn** del bene in oggetto di stima, che pertanto è: **RI - Sp** = € 6.000,00 – € 1.620,00 = **Rn** = € 4.380,00; dalla nota formula **V = Rn/r**, in cui **V** è il valore

ricercato, **Rn** è la rendita netta e **r** il saggio di capitalizzazione (per questo tipo di immobile di categoria catastale A2 ed ubicato in zona residenziale periferica, potremmo assumere un valore pari a 3,5%), ne consegue il :

**Giudizio di Stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione per l'alloggio:**

$$V = Rn/r = (\text{€ } 4.380,00 / 3,5) \times 100 = \text{€ } 125.142,85 \text{ arrotondato a: } \quad \mathbf{A) \text{ € } 125.000,00}$$

**2. Stima basata sul valore di mercato per comparazione:** (Dati di mercato/Borsa Immobiliare di Roma anno 2024 – II semestre)

Per quanto attiene invece, la stima sintetica ottenuta mediante comparazione, occorre dire che onde pervenire alla definizione dei parametri necessari alla compilazione di tale processo di stima, sono state svolte indagini e ricerche nella zona e presso le agenzie immobiliari pertinenti, nonché estrapolando le informazioni necessarie sulle riviste di settore. Da ciò si è dedotto che, vista la posizione periferica dell'immobile esecutato, il prezzo medio di vendita al mq di alloggi residenziali di analoghe caratteristiche (appartamento a schiera), per consistenza e finiture, oscilla, anche riguardo al particolare momento di mercato, tra i € 1.211,00 e € 1.682,00 per metro quadrato di superficie coperta, a secondo della ubicazione, superficie, pregio, ecc. Nel caso in esame, considerando che l'immobile è un bilocale con posto auto coperto ma senza cantina, si deve prendere in considerazione un valore medio pari a € 1.450/mq. Tuttavia, il valore così individuato, per l'immobile residenziale in oggetto, deve essere corretto attraverso l'introduzione di una serie di parametri correttivi che servono ad adattare, in maniera ancora più puntuale, il bene al valore commerciale reale, secondo le caratteristiche attuali del bene.

In particolare si sono definiti:

- X1** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLA DIVERSA UBICAZIONE DELL'IMMOBILE DA STIMARE RISPETTO ALLA MEDIA DI QUELLI PRESI A CONFRONTO;
- X2** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DEL DIVERSO GRADO DI FINITURA E DELLE DIVERSE CARATTERISTICHE TECNICHE ED IMPIANTISTICHE;
- X3** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLE DIVERSE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE;
- X4** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO, VALUTANDO I DIFETTI RICONTRATI SECONDO UNA STIMA SINTETICA.

A TALE RIGUARDO I VALORI DEI COEFFICIENTI SPECIFICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN OGGETTO SONO I SEGUENTI:

- X1:** L'IMMOBILE IN OGGETTO È SITUATO IN POSIZIONE UGUALE RISPETTO A QUELLI PRESI IN CONSIDERAZIONE, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI AD **X1 = 1,00**.
- X2:** L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE UGUALE DI QUELLI DI RIFERIMENTO, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X2 = 1,00**
- X3:** L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA AVERE UNO STATO DI MANUTENZIONE NELLA MEDIA DI QUELLI PRESI IN CONSIDERAZIONE, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X3 = 1,00**.
- X4:** L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA NON AVERE CANTINA, MA E' DOTATO DI RICOVERO ESTERNO E PORTICO E QUINDI SUPERIORE RISPETTO A QUELLI PRESI A RIFERIMENTO, PERTANTO TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X4 = 1,10**.

Dalla metodologia sopra esposta e dai valori di mercato e dei coefficienti di correzione usati deriva la seguente valutazione: valore unitario arrotondato:  $1.450,00 \text{ €/mq} \times X1 \times X2 \times X3 \times X4 = \mathbf{1.595 \text{ €/mq}}$

**Valore di mercato dell'immobile residenziale al 2024:**

$$\text{MQ } 70,11 \times \text{€/MQ } 1.595,00 = \text{€ } 111.825,45 \text{ arrotondato a € } 112.000,00.$$

**Giudizio di Stima su Valore di Mercato al 2024:**

**B) € 112.000,00**

**3. Stima su base catastale:**

Per quanto attiene, infine, la stima scaturente dalla rivalutazione della rendita catastale aggiornata, si avrà:

$$\text{€ } 406,71 \times 115,5 = \text{€ } 46.975,00 \text{ per l'appartamento.}$$

**Giudizio di Stima sul Valore di Rendita Catastale:**

**C) € 46.975,00**

Come si evince, la presente stima è circa il 42% in meno dunque molto distante dalle precedenti valutazioni e pertanto non attendibile.

Pertanto dalla media aritmetica dei dati in precedenza determinati nelle stime 1 e 2, avremo: A) € 125.000,00+ B) € 112.000,00 / 2 = € 118.500,00.

A tale valore dovrà essere applicata una riduzione per l'assenza da garanzia vizi (art. 568 cpc) che possiamo indicare nel 10% del valore individuato, arrotondato per difetto a € 11.850,00.

Pertanto, avremo un valore finale di:

**GIUDIZIO DI STIMA FINALE DELLA PIENA PROPRIETA' = (€ 118.500,00 – € 11.850,00) = € 106.650,00**

\*\*\*\*\*

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI: **PRIMO (O UNICO) LOTTO:**

Quota pari al 100/100 del diritto di piena proprietà su porzione immobiliare sita in Roma, Via del Casalone, n. 60 (già n. 28) e precisamente:

“Appartamento a uso civile abitazione, sito al piano terra, distinto con il numero interno 5 (cinque), avente accesso dal numero civico 60 (sessanta) di Via del Casalone, composto da ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, n.1 camera, n.1 bagno e annessa ampia corte esclusiva a livello, confinante con: spazio di manovra bene comune non censito, proprietà sub 512, sub 507, sub 505, e su distacco proprietà adiacenti.”

Dati Catastali:

- **Foglio 666, Particella 48, sub. 513** - Piano T, Int. 5, zona censuaria 6 - categoria A/2 - classe 6 - vani 2,5 – Sup. cat. mq 40, escluse le aree scoperte mq 40, rendita catastale € 406,71. (L'appartamento)
- **Foglio 666, Particella 274, sub. 506**, – Area Urbana, Sup. cat.le mq 164, rendita. (La corte esclusiva)

**PREZZO BASE INTERA PROPRIETA': € 106.500,00**

Roma 02 dicembre 2024

Il Consulente Tecnico  
**Arch. GRAZIANO CASTAGNETTA**

(Dott. Arch. CASTAGNETTA Graziano)



ALLEGATI:

- 1) Visure catastali;
- 2) Visure ipotecarie;
- 3) Planimetria catastale e Docfa;
- 4) Rilievo fotografico;
- 5) Localizzazione e stralcio PRG;
- 6) Verbale di sopralluogo;
- 7) Annunci immobiliari;
- 8) Documenti di legittimità urbanistica;
- 9) Atto di proprietà e Tabelle millesimali;
- 10) Spese condominiali.