

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare
1134/2023 del R.G.E.I., G.E. Dott.ssa Miriam Iappelli

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienza.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotto.....	12
Lotto.....	13
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 1134/2023 del R.G.E.I.....	17
Lotto.....	17

In data 29/08/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail ing.filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento presso il Tribunale Ordinario Civile di Roma.

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- **Bene n. 1** - Villino in fabbricato a schiera ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 22 - Interno 5 Piano S1-T-1
- **Bene n. 2** - Locale autorimessa ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 20 - Interno 5 Piano S1

DESCRIZIONE

- **Bene n. 1** - Villino in fabbricato a schiera ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 22 - Interno 5 Piano S1-T-1

L'immobile consta di tre livelli, il piano terreno e il primo piano sono collegati tra loro tramite scala interna mentre il livello interrato è raggiungibile attraverso il passaggio del bene numero 2; esso immobile è composto al piano terreno da ingresso, numero 2 camere, cucina (all'attualità non presente), disimpegno, servizio igienico e aree esterne di pertinenza, al piano primo da locali a servizio dell'unità immobiliare e da un sottotetto non abitabili, al piano interrato da un locale cantina.

- **Bene n. 2** - Locale autorimessa ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 20 - Interno 5 Piano S1

L'autorimessa è ubicata al piano interrato dell'edificio di riferimento.

I manufatti si trovano nella Zona LII "Cesano", sita a nord di Roma, a ridosso del confine con i comuni di Anguillara Sabazia, Campagnano di Roma e Formello, ricompresa all'interno del territorio del Municipio 15; la Zona confina a nord con il comune di Campagnano di Roma, a est con il comune di Formello, a sud con le Zone LI "La Storta" e XLIX "Santa Maria di Galeria" e a nord-ovest con il comune di Anguillara Sabazia.

La zona di appartenenza può definirsi scarsamente servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalla stazione della Linea FL3 delle Ferrovie Laziali: "Cesano di Roma".

LOTTO

In considerazione delle caratteristiche tutte del compendio pignorato è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:



- **Bene n. 1** - Villino in fabbricato a schiera ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 22 - Interno 5 Piano S1-T-1
- **Bene n. 2** - Locale autorimessa ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 20 - Interno 5 Piano S1

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano essere di proprietà di:

- ***** (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale: *****

CONFINI

- **Bene n. 1** - Villino in fabbricato a schiera ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 22 - Interno 5 Piano S1-T-1

I confini del villino sono: il distacco verso Via Zerboglio, il villino contraddistinto dal civico 24, l'autorimessa contraddistinta dal civico 20, salvo altri.

- **Bene n. 2** - Locale autorimessa ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 20 - Interno 5 Piano S1

I confini del locale autorimessa sono: il distacco verso Via Zerboglio, il villino contraddistinto dal civico 22, l'immobile posto al civico 18, salvo altri.

CONSISTENZA

- **Bene n. 1** - Villino in fabbricato a schiera ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 22 - Interno 5 Piano S1-T-1

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 77 mq.

La superficie commerciale di 77 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1,00) = 60 mq
- aree esterne di pertinenza (coefficiente pari a 0,30) = 3 mq
- locali a servizio piano primo (coefficiente pari a 0,50) = 12 mq
- locali a servizio piano interrato (coefficiente pari a 0,50) = 2 mq

- **Bene n. 2** - Locale autorimessa ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 20 - Interno 5 Piano S1

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 45 mq.

La superficie commerciale di 45 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- autorimessa coperta (coefficiente pari a 1,00) = 45 mq

DATI CATASTALI

- **Bene n. 1** - Villino in fabbricato a schiera ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 22 - Interno 5 Piano S1-T-1

Indirizzo catastale: Via Zerboglio n. 22 - Interno 5 Piano S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	2097	9	6	A/7	4	5 vani	Totale: 81 mq Totale escluse aree scoperte: 80 mq	€ 748,86	S1-T-1	

Catastalmente intestato a:

- 1) ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 11 settembre 2009.

La summenzionata planimetria catastale mostra difformità, sulla scorta del rilievo eseguibile, rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; dei costi di aggiornamento del censimento catastale si è tenuto conto nell'ambito della stima del valore commerciale dell'unità immobiliare (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

- **Bene n. 2** - Locale autorimessa ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 20 - Interno 5 Piano S1

Indirizzo catastale: Via Zerboglio n. 20 - Interno 5 Piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	2097	21	6	C/6	11	39 mq	Totale: 50 mq	€ 134,95	S1	

Catastralmente intestato a:

1) ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 11 settembre 2009.

La summenzionata planimetria catastale non mostra difformità, sulla scorta del rilievo eseguibile, rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di riferimento ha rivestimento a intonaco tinteggiato e consta di numero due livelli in elevazione oltre a un livello interrato. L'ingresso agli immobili è possibile da Via Zerboglio. Il complesso edilizio, sulla scorta delle informazioni assunte in sede di sopralluogo, risulta essere costituito in condominio e non vi è servizio di portierato; si precisa che non è stato possibile acquisire informazioni in ordine né all'entità degli oneri condominiali né alle eventuali morosità.

- **Bene n. 1** - Villino in fabbricato a schiera ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 22 - Interno 5 Piano S1-T-1

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- portoncino d'ingresso - di tipo blindato;
- pavimentazione - piastrelle ceramiche;
- rivestimento - intonaco tinteggiato;
- rivestimento servizio igienico - piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti - rifiniti ad intonaco tinteggiato;
- serramenti esterni - dotati di doppio vetro, scuri di metallo ove presenti;
- serramenti interni - legno;
- dotazione servizio igienico - lavabo, vaso, bidet e vasca;

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto citofonico - videocitofono;
- impianto acqua calda sanitaria - scaldabagno elettrico
- impianto elettrico - dotato di apparecchiature di comando e protezione (contatore in comune con bene numero 2);

- impianto idrico – collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “da ristrutturare”.

- **Bene n. 2** – Locale autorimessa ubicato a Roma (RM) - Località “Cesano” - Via Vincenzo Zerboglio civico 20 - Interno 5 Piano S1

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell’unità immobiliare all’attualità non sono pertinenti alla destinazione ad autorimessa giacché l’unità immobiliare risulta essere adibita a uso abitativo (documentazione fotografica in allegato).

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “da ristrutturare”.

STATO DI OCCUPAZIONE

- **Bene n. 1** - Villino in fabbricato a schiera ubicato a Roma (RM) - Località “Cesano” - Via Vincenzo Zerboglio civico 22 - Interno 5 Piano S1-T-1
- **Bene n. 2** – Locale autorimessa ubicato a Roma (RM) - Località “Cesano” - Via Vincenzo Zerboglio civico 20 - Interno 5 Piano S1

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso per le unità immobiliari risulta essere stato stipulato contratto di locazione in data 2 ottobre 2019 avente durata di anni quattro con decorrenza dal 1 novembre 2019 e scadenza 31 ottobre 2023 con tacito rinnovo per ulteriori quattro anni; esso contratto risulta essere stato registrato in data 11 ottobre 2019 presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Roma 3 Settebagni al numero 017167 serie 3T; il contratto in parola risulta essere opponibile alla procedura e il conduttore, sulla scorta delle informazioni assunte dal Custode Giudiziario, all’attualità risulta versare alla procedura stessa un canone mensile di € 715,00.

PROVENIENZA

- **Bene n. 1** - Villino in fabbricato a schiera ubicato a Roma (RM) - Località “Cesano” - Via Vincenzo Zerboglio civico 22 - Interno 5 Piano S1-T-1
- **Bene n. 2** – Locale autorimessa ubicato a Roma (RM) - Località “Cesano” - Via Vincenzo Zerboglio civico 20 - Interno 5 Piano S1

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone - PA) e in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto aggiornate in data 25 febbraio 2025, risulta quanto segue:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi – compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 09/07/2015
Reg. gen. 70059 - Reg. part. 51460
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
- *****
Codice fiscale *****
Contro

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui alla particella 2097 è pervenuta alla *****
***** come segue:

• **Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Roma 1 il 07/12/2007

Reg. gen. 214401 - Reg. part. 97120

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- *****

Codice fiscale *****

Contro

- *****

Codice fiscale *****

• **Atto tra vivi – permuta (bene presente con bene futuro)**

Trascritto a Roma 1 il 07/12/2007

Reg. gen. 214403 - Reg. part. 97122

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Codice fiscale *****

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale)

Codice fiscale *****

Contro

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Codice fiscale *****

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale)

Codice fiscale *****

• **Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Roma 1 il 07/12/2007

Reg. gen. 214402 - Reg. part. 97121

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- *****

Codice fiscale *****

Contro

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione legale)

Codice fiscale *****

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione di beni)

Codice fiscale *****

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale *****

• **Atto tra vivi – permuta (bene presente con bene futuro)**

Trascritto a Roma 1 il 07/12/2007

Reg. gen. 214404 - Reg. part. 97123
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
Codice fiscale *****
- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione legale)
Codice fiscale *****
- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione di beni)
Codice fiscale *****
- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)
Codice fiscale *****

Contro

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
Codice fiscale *****
- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione legale)
Codice fiscale *****
- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione di beni)
Codice fiscale *****
- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)
Codice fiscale *****

• **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 30/09/1992
Reg. gen. 70054 - Reg. part. 40485
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

- *****
Codice fiscale *****
- *****
Codice fiscale *****
- *****
Codice fiscale *****

Contro

- *****
Codice fiscale *****

• **Atto tra vivi - donazione accettata**

Trascritto a Roma 1 il 27/01/1984
Reg. gen. 11795 - Reg. part. 9691
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

- *****
Nata a ***** il *****

Contro

- *****
Nata a ***** il *****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Bene n. 1** - Villino in fabbricato a schiera ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 22 - Interno 5 Piano S1-T-1

- **Bene n. 2** - Locale autorimessa ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 20 - Interno 5 Piano S1

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone - PA) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto aggiornate in data 25 febbraio 2025, risulta quanto segue:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta a Roma 1 il 16/07/2008

Reg. gen. 88416 - Reg. part. 18527

Importo: Euro 3.600.000,00

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- BANCA POPOLARE DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. (MI)

Codice fiscale 00715120150

Contro

- *****

Codice fiscale *****

Si precisa che a margine della sopra menzionata nota R.P. 18527/2008 risultano, tra altro, le seguenti annotazioni:

- **Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota**

Iscritta a Roma 1 il 13/09/2010

Reg. gen. 111455 - Reg. part. 19976

A favore di

- BANCA POPOLARE DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. (MI)

Codice fiscale 00715120150

Contro

- *****

Codice fiscale *****

- **Annotazione a iscrizione - modifica di durata di rimborso**

Iscritta a Roma 1 il 17/03/2015

Reg. gen. 25116 - Reg. part. 2645

A favore di

- BANCA POPOLARE DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. (MI)

Codice fiscale 00715120150

Contro

- *****

Codice fiscale *****

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone - PA) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto aggiornate in data 25 febbraio 2025, risulta quanto segue:

- **Atto giudiziario del 10/10/2023 – esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 30/10/2023

Reg. gen. 130936 - Reg. part. 96226

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- *****

Codice fiscale *****

Contro

- *****

Codice fiscale *****

Si evidenzia che a carico del terreno originario su cui insistono gli immobili è presente la seguente nota:

- **Atto tra vivi – atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 15/02/2008

Reg. gen. 19243 - Reg. part. 10176

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- COMUNE DI ROMA (RM)

Codice fiscale 02438750586

Contro

- *****

Codice fiscale *****

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Geoportale di Roma Capitale, e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, la visura ha individuato il complesso edilizio di riferimento come segue:

- Sistemi e regole - Sistema Insediativo – Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - (art. 62 delle NTA) – Zona O – 01 Cesano – Municipio XV

L'attuale destinazione delle unità immobiliari pignorate risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative agli immobili oggetto di pignoramento sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica – Ufficio Speciale Condoni Edilizio - hanno dato esito negativo.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Municipio 5 – hanno dato esito negativo.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica – Ufficio Certificazioni- hanno consentito di riscontrare come l'edificio di riferimento sia stato eretto in forza di permesso di costruire numero 373 del 5 maggio 2008 e successiva DIA in

variante protocollo QI/2009/50998 del 27 luglio 2009; lo scrivente ha provveduto a presentare, al fine di poter visionare ed estrarre copia delle documentazione afferente a titoli edilizi abilitativi assenti, istanza di accesso agli atti formale e informale senza alcun riscontro sino alla data attuale.

Si reputa unicamente possibile considerare le planimetrie catastali "d'impianto" presentate nel settembre del 2009.

- **Bene n. 1** - Villino in fabbricato a schiera ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 22 - Interno 5 Piano S1-T-1

L'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria, sulla scorta dei rilievi eseguibili, rappresenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità in buona sostanza sono relative a: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Diversa ubicazione e caratteristiche dei corpi scala di collegamento tra livelli; 3. Realizzazione e/o modificazione delle aperture finestrate; 4. Realizzazione di ulteriori impianti e/o servizi igienici; 5. Inglobamento di aree non abitabili; è possibile reputare che le dette difformità possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo in sanatoria (1. e 2.) e mediante titolo per ripristino dello stato dei luoghi come da "planimetria d'impianto" (3., 4. e 5.); i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 10.000,00.

- **Bene n. 2** - Locale autorimessa ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 20 - Interno 5 Piano S1

L'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria, sulla scorta dei rilievi eseguibili, rappresenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità in buona sostanza sono relative a: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Realizzazione e/o modificazione degli accessi e delle aperture finestrate; 3. Inglobamento di aree, estranee all'unità immobiliare non abitabili; l'unità all'attualità risulta essere adibita ad abitazione; è possibile reputare che le dette difformità possano essere regolarizzabili mediante titolo per ripristino dello stato dei luoghi come da "planimetria d'impianto"; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 8.000,00.

Naturalmente, tutte le valutazioni afferenti alla regolarità edilizia degli immobili di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

Certificazioni energetiche

Per l'appartamento in parola, sulla scorta degli accertamenti eseguibili e degli elementi disponibili in sede di accesso, non è stato possibile preparare un "Attestato di Prestazione Energetica" in considerazione della indisponibilità di elementi tecnici relativi all'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

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 comfort, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTO

Dall'atto di pignoramento risulta che il compendio è stato pignorato per intero. Lo scrivente ha proceduto alla formazione del così costituito lotto:

- **Bene n. 1** - Villino in fabbricato a schiera ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 22 - Interno 5 Piano S1-T-1

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) - quotazione, I semestre 2024, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 1.300,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2024, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 1.450,00 al mq
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari a circa € 1.200,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,90 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addivene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 1.200,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.200,00 \text{ €/mq} \times 77,00 \text{ mq} = \text{€ } 92.400,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 92.400,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo

anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 1.100,00, può essere assunto pari ad € 84.700,00.

Infine, considerando il coefficiente pari a 0,75 in ragione della locazione si giunge al valore più probabile dell'immobile considerato locato pari a € 65.450,00.

- **Bene n. 2** – Locale autorimessa ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 20 - Interno 5 Piano S1

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari ad € 800,00 al mq
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2024, immobili del tipo in parola, pari a circa € 700,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,85 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addivene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 650,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $650,00 \text{ €/mq} \times 45,00 \text{ mq} = \text{€ } 29.250,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 29.250,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 600,00, può essere assunto pari ad € 27.000,00.

Infine, considerando il coefficiente pari a 0,75 in ragione della locazione si giunge al valore più probabile dell'immobile considerato locato pari a € 20.250,00

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore quota
Bene n. 1 - Villino in fabbricato a schiera ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 22 - Interno 5 Piano S1-T-1	77,00 mq	850,00 €/mq	€ 65.450,00	1/1	€ 65.450,00
Bene n. 2 - Locale autorimessa ubicato a Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 20 - Interno 5 Piano S1	45,00 mq	450,00 €/mq	€ 20.250,00	1/1	€ 20.250,00
Totale lotto:					€ 85.700,00

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto; si precisa, infine, come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 18 marzo 2025

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Ing. Filippo Cascone

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visura storica catastale bene numero 1
4. Planimetria catastale bene numero 1
5. Visura storica catastale bene numero 2
6. Planimetria catastale bene numero 2
7. Formalità relative alle indagini ipotecarie eseguite presso "Roma 1"



8. Atto di compravendita dei beni RP 51460/2015



9. Contratto di locazione

10. Attestazione istanze di accesso agli atti presso Roma Capitale DPAU



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1134/2023 DEL R.G.E.I.

LOTTO

Bene n. 1 - Villino in fabbricato a schiera			
Ubicazione:	Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 22 - Interno 5 Piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 2097 Sub. 9, Zc 6, Categoria A/7	Superficie Commerciale	77 mq
Descrizione:	L'immobile consta di tre livelli, il piano terreno e il primo piano sono collegati tra loro tramite scala interna mentre il livello interrato è raggiungibile attraverso il passaggio del bene numero 2; esso immobile è composto al piano terreno da ingresso, numero 2 camere, cucina (all'attualità non presente), disimpegno, servizio igienico e aree esterne di pertinenza, al piano primo da locali a servizio dell'unità immobiliare e da un sottotetto non abitabili, al piano interrato da un locale cantina. I confini del villino sono: il distacco verso Via Zerboglio, il villino contraddistinto dal civico 24, l'autorimessa contraddistinta dal civico 20, salvo altri.		

Bene n. 2 - Locale autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) - Località "Cesano" - Via Vincenzo Zerboglio civico 20 - Interno 5 Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 2097 Sub. 21, Zc 6, Categoria C/6	Superficie Commerciale	45 mq
Descrizione:	L'autorimessa è ubicata al piano interrato dell'edificio di riferimento. I confini del locale autorimessa sono: il distacco verso Via Zerboglio, il villino contraddistinto dal civico 22, l'immobile posto al civico 18, salvo altri.		