



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefanori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2023 del R.G.E.
promossa da



contro



Codice fiscale:



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2 ..	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2 ..	10



Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2..	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2..	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2..	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2..	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2..	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2..	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2..	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2..	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2..	18



Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2 ..	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2 ..	20
Stima / Formazione lotti.....	20



All'udienza del 28/11/2023, il sottoscritto Arch. Stefanori Andrea, con studio in Via Tarquinio Collatino, 175 - 00175 - Roma (RM), email a.stefanori@hotmail.it;a.stefanori@libero.it, PEC a.stefanori@pec.archrm.it, Tel. 06 64780493, Fax 06 64780493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento con annesso posto auto (bene 2), in Comune di Roma, Via Giuseppe Berto n.43 ed. L1 Piano 5° int.18. Il quartiere specifico è l'Ardeatino, tra la via di Grotta Perfetta, il Viale Cristoforo Colombo e la Via Laurentina, nel Municipio VIII. La zona, di recente edificazione (primi anni 90), è costituita da un'edilizia intensiva formata da grandi complessi moderni con caratteristiche prettamente residenziali. Presenti esercizi commerciali radi che nel caso specifico sono localizzati sulle piastre dei piani terra, che attualmente risultano per lo più chiusi. Per quanto riguarda le infrastrutture si fa riferimento ai quartieri più storici dell'intorno (Montagnola, Roma 70, Tor Marancia o addirittura Eur). I trasporti pubblici sono principalmente di superficie a la metropolitana più vicina è la fermata Marconi della Metro B, a c.a. 1,5km in linea d'aria. Il parcheggio non è particolarmente difficoltoso, essendo gli edifici del complesso dotati di posti auto privati nei piani seminterrati, come quello in oggetto. La Via G. Berto è limitrofa alla Via di Grotta Perfetta (con il suo grande Parco di Grotta Perfetta-Tor Marancia) e da essa distante in linea d'aria c.a. mt150. Il lungo fabbricato in cemento armato (edilizia industrializzata) di cui fa parte il civ.43, è di 9 piani fuori terra con balconate di colore chiaro, continue su tutti i prospetti e caratterizzanti il complesso. Gli accessi pedonali per le palazzine sono situati al piano rialzato rispetto alla Via G. Berto e si svolgono lungo la base dell'edificio dove sono dislocati i civici (ed anche alcuni negozi). Questo lungo andito esterno di accesso alle residenze, affaccia sulla sottostante continuazione della Via Berto, dove sono presenti le entrate delle autorimesse. Da questa diramazione della strada principale è anche possibile salire al suddetto andito degli ingressi, tra cui quello del civ.43, tramite scale esterne in ferro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

L'immobile posto auto n.18 di cui trattasi, pertinenza dell'appartamento di cui al bene 1, è situato nel medesimo complesso al piano S2. Per quanto riguarda le caratteristiche generali dell'edificio e della zona, fare riferimento alla descrizione nel capitolo "Dati generali ed ubicazione" del bene 1. La strada di accesso è quella che costituisce una continuazione della Via Giuseppe Berto e traversa della stessa, sulla quale affaccia il camminamento che distribuisce i civici tra i quali il civ.43. L'entrata dell'autorimessa è situata dove la suddetta via curva per tornare sulla principale Via Berto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

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

Presente in atti certificazione notarile Dott.ssa Maria Landolfo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

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

Presente in atti certificazione notarile Dott.ssa Maria Landolfo.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Al momento della compravendita dell'immobile l'esecutato era celibe.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Al momento dell'acquisto dell'immobile l'esecutato era celibe.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

L'appartamento confina con vano scala ed appartamenti intt.17 e 19.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

Il posto auto confina con posti auto nn.16 e 17 ed area di manovra dell'autorimessa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,31 mq	108,33 mq	1	108,33 mq	2,70 m	5°
Balcone scoperto	35,64 mq	37,30 mq	0,25	9,32 mq	0,00 m	5°
Totale superficie convenzionale:				117,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,83 mq	18,81 mq	1	18,81 mq	2,50 m	S2
Totale superficie convenzionale:				18,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1996 al 25/09/2001		Catasto Fabbricati Fg. 853, Part. 694, Sub. 25, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 2.820.000,00
Dal 25/09/2001 al 31/01/2002		Catasto Fabbricati Fg. 853, Part. 694, Sub. 25, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 119 mq Rendita € 1.456,41 Piano 5
Dal 31/01/2002 al 12/03/2008		Catasto Fabbricati Fg. 853, Part. 694, Sub. 25, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 119 mq Rendita € 1.456,41

	Piano 5
Dal 12/03/2008 al 24/02/2024	Catasto Fabbricati Fg. 853, Part. 694, Sub. 25, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 119 mq Rendita € 1.456,41 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si segnala, nella storia catastale, l'assenza del periodo di proprietà I.N.P.D.A.P..

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2001 al 25/09/2001		Catasto Fabbricati Fg. 853, Part. 694, Sub. 519, Zc. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 85,37
Dal 31/01/2001 al 12/03/2008		Catasto Fabbricati Fg. 853, Part. 694, Sub. 519, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 Rendita € 100,09
Dal 25/09/2001 al 31/01/2002	S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici	Catasto Fabbricati Fg. 853, Part. 694, Sub. 519, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 Rendita € 100,09
Dal 12/03/2008 al 28/12/2023		Catasto Fabbricati Fg. 853, Part. 694, Sub. 519, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 Superficie catastale 19 mq Rendita € 100,09 Piano s2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si segnala, nella storia catastale, l'assenza del periodo di proprietà I.N.P.D.A.P..

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.	a	nza	catastal			
	853	694	25	4	A2	3	6	119 mq	1456,41 €	5

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è difforme dallo stato attuale dell'appartamento, che presenta attualmente una differente distribuzione interna. Necessaria variazione catastale per aggiornare la scheda.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	853	694	519	4	C6	4	19	19 mq	100,09 €	s2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 2° comma c.p.c..

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 2° comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato dalla compagna dell'esecutato e, a quanto riferito da quest'ultima, dal figlio dello stesso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla vettura della compagna dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

L'appartamento al momento del sopralluogo era in buono stato di manutenzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

L'immobile era in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

L'immobile è in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

L'immobile è in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

Non risultano servitù gravanti sull'immobile in oggetto.

Si segnala peraltro il vincolo pertinenziale del posto auto con l'appartamento, in quanto fabbricato successivo alla L.122/89 (Legge Tognoli).



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

Non risultano servitù gravanti sull'immobile in oggetto.

Si segnala peraltro il vincolo pertinenziale del posto auto all'appartamento in quanto fabbricato successivo alla L.122/89 (Legge Tognoli).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

Lungo la base del fabbricato su Via Berto, è presente il civ.43, con videocitofono e cancello vetrato in alluminio oltrepassato il quale si entra nell'androne, spazioso, con scale ed ascensore. I pavimenti sono in marmo e le pareti tinteggiate di colore chiaro. Al piano 5° è presente l'int.18, con portoncino blindato che immette nell'ingresso dell'appartamento (c.a. mq5,80). La pavimentazione di tutto l'immobile è in parquet a listoncini in legno di presunta essenza rovere, in buone condizioni, ad eccezione dei due bagni e della lavanderia che montano, come vedremo, presunto gres.

Le pareti dell'immobile sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco in discrete condizioni. Oltre l'ingresso si accede alla zona giorno costituita da due ambienti S/P ed angolo cottura (in totale c.a. mq41,00), con caminetto. L'ambiente è illuminato da due porte finestre che prospettano sull'ampio balcone. Il soffitto è controsoffittato a formare degli abbassamenti di altezza, anche a forme tondeggianti, con faretti. Il balcone (c.a. mq35,60) è abitabile, completamente coperto, pavimentato in gres simil cotto di differenti formati e provvisto di grate in legno per tutta la sua lunghezza, poste sul parapetto in cemento. Le pareti sono in parte rivestite con cortina posta verticalmente in gres lucido di colore bianco. Il balcone (dotato di armadi), ospita le unità esterne del condizionamento. Affacciano su di esso anche le camere da letto. La vista che si gode (Nord) non è molto gradevole anche se ampia: essa prospetta sulla piastra retrostante dei negozi con veduta degli altri fabbricati con piccoli spazi di verde in lontananza.

Una porta in legno color chiaro in buone condizioni come tutte quelle dell'appartamento, introduce al disimpegno della zona notte (c.a. mq5,50). Subito a sin è presente una lavanderia (c.a. mq3,00) con lavello e parete retrostante rivestita a maioliche in gres di colore marrone in buone condizioni. Il pavimento anch'esso è in gres. Proseguendo, a sin si apre il bagno comune (B2 c.a. mq5,50) con finestra su chiostrina. Pavimentato in mattonelle di presunto gres bianco presenta il rivestimento in parte in legno (dietro il lavabo) ed in parte in maioliche bianche. E' dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia con chiusura in vetro rivestita sul fondo a tessere nere, il tutto in buone condizioni. Proseguendo una porta scorrevole introduce alla camera da letto L1 (c.a. mq 16,14). L'andito per la camera, obliquo rispetto agli assi della casa, è destinato a cabina armadio (c.a. mq3,50) chiusa da sportelli in legno bianco. La camera, tinteggiata di colore bianco con controsoffitto e faretti in buone condizioni generali, è dotata di con accesso al balcone e di bagno. Quest'ultimo B1 (c.a. mq 4,10) è dotato di affaccio su chiostrina, pavimento in gres color marrone chiaro, mentre le pareti sono rivestite in parte a maioliche verdi ed in parte ad intonaco. Esso è provvisto di lavabo, bidet, vaso e doccia con chiusure a vetro. Tutti gli infissi esterni dell'appartamento sono in legno con vetro camera in buone condizioni. Ultima camera è quella da letto singola L2 (c.a. mq11,80) presenta una parete obliqua, accesso al balcone e muri tinteggiati di colore bianco. Il riscaldamento è condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

Dal cancello dell'autorimessa una breve discesa conduce agli spazi di manovra che, come tutto il garage, presentano un pavimento industriale di colore rosso in discrete condizioni. Il posto auto è nei pressi di un muro perimetrale ed è occupato in parte dalla presenza di due pilastri. A causa di questi ingombri, l'accessibilità al

parcheggio potrebbe risultare leggermente ostacolata. Al di sopra del posto auto, installata al soffitto, è presente una tubazione condominiale ed inoltre a pavimento è presente un tombino di scarico acque. Le pareti dell'autorimessa sono in cemento a faccia vista di colore bianco ed in discrete condizioni, così come il soffitto costituito da struttura in predalles.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

Al momento del Sopralluogo l'immobile era occupato dalla compagna dell'esecutato e a quanto riferito, dal figlio degli stessi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

Al momento del Sopralluogo l'immobile era occupato con un veicolo, dalla compagna dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/2002 al 12/03/2008	n. propr. per 1/2 e n. propr. per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Intersimone Giorgio	31/01/2002	172024	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Roma 1	20/02/2002	16608	10876
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 12/03/2008 al 24/02/2024	Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Fedele	12/03/2008	41136	10958
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Roma 1	13/03/2008	31508	16317
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/2002 al 12/03/2008	n. propr. per 1/2 e n. propr. per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Intersimone Giorgio	31/01/2002	172024	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Roma 1	20/02/2002	16608	10876
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/03/2008 al 24/02/2024	Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Fedele	12/03/2008	41136	10958
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria del RR.II. di Roma 1	13/03/2008	31508	16317
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. Roma 1 aggiornate al 08/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 13/03/2008
Reg. gen. 31509 - Reg. part. 6412
Importo: € 400.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Firenze SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Fedele Andrea
Data: 12/03/2008
N° repertorio: 41137
N° raccolta: 10959
Note: Presente annotazione n.23256 del 2009: surrogazione ai sensi dell'art.8 c.2 del DL 7/2007) a favor di BNL spa.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 22/10/2009
Reg. gen. 139429 - Reg. part. 39527
Importo: € 108.000,00
A favore di B.N.L. S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Brugnoli Patrizia
Data: 21/10/2009
N° repertorio: 18118
N° raccolta: 7231

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro**

Trascritto a Roma il 12/02/2015
Reg. gen. 13577 - Reg. part. 10332
A favore di Erario
Contro
Formalità a carico della procedura

- **Decreto di confisca**

Trascritto a Roma il 18/05/2017
Reg. gen. 56601 - Reg. part. 37838
A favore di Erario
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Presenti annotamenti di revoca confisca del 05/11/2021.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 31/03/2023
Reg. gen. 40456 - Reg. part. 28840
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per le annotazioni, importi da calcolarsi come segue: Trasc. Pign. €.300,00, Iscr. Volont. €.35,00 oltre ad un importo fisso di c.a. €.100,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. di Roma aggiornate al 08/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 13/03/2008
Reg. gen. 31509 - Reg. part. 6412

Importo: € 400.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Firenze SPA
Contro

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Fedele Andrea

Data: 12/03/2008

N° repertorio: 41137

N° raccolta: 10959

Note: Presente annotazione n.23256 del 2009: surrogazione ai sensi dell'art.8 c.2 del DL 7/2007) a favor di BNL spa.

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

Iscritto a Roma il 22/10/2009

Reg. gen. 139429 - Reg. part. 39527

Importo: € 108.000,00

A favore di B.N.L. S.p.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Brugnoli Patrizia

Data: 21/10/2009

N° repertorio: 18118

N° raccolta: 7231

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro**

Trascritto a Roma il 12/02/2015

Reg. gen. 13577 - Reg. part. 10332

A favore di Erario

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Decreto di confisca**

Trascritto a Roma il 18/05/2017

Reg. gen. 56601 - Reg. part. 37838

A favore di Erario

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Presenti annotamenti di revoca confisca del 05/11/2021.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 31/03/2023

Reg. gen. 40456 - Reg. part. 28840

Quota: 1/1

A favore di

Contro Formalità a carico della procedura



Secondo il P.R.G. del Comune di Roma, approvato con Del. C.C. n.18 del 12/02/2008i, il fabbricato ricade nel Sistema insediativo Città consolidata - tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 artt. 44-45 e 48 delle NTA del PRG.

Rete Ecologica e Carta per la qualità non riportano prescrizioni.

Secondo il Piano territoriale Paesistico della Regione Lazio il fabbricato è riportato nelle seguenti tavole:

Tav.A - Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tav.B - Aree urbanizzate del PTPR;

Tav.C - Tessuto urbano;

Tav.D - Non riportato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma, approvato con Del. C.C. n.18 del 12/02/2008i, il fabbricato ricade nel Sistema insediativo Città consolidata - tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 artt. 44-45 e 48 delle NTA del PRG.

Rete Ecologica e Carta per la qualità non riportano prescrizioni.

Secondo il Piano territoriale Paesistico della Regione Lazio il fabbricato è riportato nelle seguenti tavole:

Tav.A - Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tav.B - Aree urbanizzate del PTPR;

Tav.C - Tessuto urbano;

Tav.D - Non riportato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Presso il Dip.to PAU del Comune di Roma il sottoscritto ha reperito la Concessione edilizia n.1835/c del 04/12/1990, la n. 537/c del 02/03/1991 (riportata nell'atto come la n.357) e la n.1607/c del 03/10/1991. Con n.142, il 30/09/1993 veniva rilasciato Certificato di abitabilità.

E' stato richiesto il progetto del fabbricato presso il Dip.to PAU del Comune di Roma, ma con mail del 28/02/2024 lo stesso ufficio comunicava la sua non reperibilità. Non è stato possibile quindi accertare la conformità dell'appartamento con il progetto approvato. A seguito della comunicazione del Comune di cui sopra, il sottoscritto ha provveduto a fare formale richiesta ai sensi della L.241/90.

E' stata fatta inoltre istanza all'Ufficio del Condono Edilizio dell'esistenza di possibili pratiche di sanatoria gravanti sul cespite, che ha dato esito negativo.

Rispetto alla planimetria catastale del 1992, ultima in atti, la conformazione interna dell'appartamento è differente per diversa distribuzione interna, eseguita con opere di ristrutturazione. Si è provveduto a richiedere al competente Municipio VIII° del Comune di Roma eventuale documentazione che avesse autorizzato le opere, ma esso in data 13/02/2024 ha risposto negativamente. Le opere eseguite in difformità dalla planimetria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

catastale hanno riguardato l'accorpamento della cucina con il soggiorno/pranzo e la realizzazione delle spallette a parziale chiusura dell'ingresso. Nella zona notte il disimpegno del bagno è stato trasformato in lavanderia e la porta del bagno è stata posta direttamente nel corridoio, il quale è stato accorciato per la realizzazione della cabina armadio. Infine, anche la camera da letto singola è stata ristretta ed accorciata per la costruzione della cabina. Nella camera da letto matrimoniale, la porta del bagno è stata ruotata parallelamente alla porta finestra. Come detto, per le suddette opere la richiesta di copia di eventuali autorizzazioni presso il Municipio 8° del Comune di Roma ha dato esito negativo, pertanto sarà necessaria la presentazione di una pratica C.I.L.A. (in ritardo) per regolarizzare la situazione edilizio-urbanistica. I costi della pratica sono stimabili in €.251,24 come diritti di ufficio, €.1.000,00 come oblazione e, per quanto riguarda le spese tecniche relative alla redazione e presentazione della pratica stessa e della variazione catastale, il cui costo è pari ad €.50,00, il sottoscritto prevede una spesa di €.1.000,00 per l'onorario del tecnico abilitato. Totale costi regolarizzazione: €.2.301,24.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Presso il Dip.to PAU del Comune di Roma il sottoscritto ha reperito la Concessione edilizia n.1835/c del 04/12/1990, la n. 537/c del 02/03/1991 (riportata nell'atto come la n.357) e la n.1607/c del 03/10/1991. Con n.142, il 30/09/1993 veniva rilasciato Certificato di abitabilità.

E' stato richiesto il progetto del fabbricato presso il Dip.to PAU del Comune di Roma, ma con mail del 28/02/2024 lo stesso ufficio comunicava la sua non reperibilità.

E' stata fatta inoltre richiesta all'Ufficio del Condono Edilizio dell'esistenza di possibili pratiche di sanatoria gravanti sul cespite, che ha dato esito negativo.

La conformazione del posto auto rispecchia la planimetria catastale, pur non costituendo questa prova della regolarità urbanistica, non verificabile a causa della irreperibilità del progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO L1, INTERNO 18, PIANO 5

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I riferimenti millesimali dell'appartamento sono:

A/proprietà: 28,738

B/scala: 36,816

C/ascensore: 37,330

D/acqua: 271,000

E/risc.: 33,130

F/garage: 0,679

Si allega bilancio consuntivo 2022, riscaldamento 2022/2023, preventivi 2023/2024 ed estratto conto condominiale dell'esecutato (dal quale risulta un debito di €10.970,35), documenti pervenuti dall'Amministrazione su richiesta del sottoscritto, la quale non segnala spese straordinarie già deliberate dall'assemblea condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERTO 43, EDIFICIO B, INTERNO 18, PIANO S2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I riferimenti millesimali dell'appartamento sono:

A/proprietà: 28,738

B/scala: 36,816°

C/ascensore: 37,330

D/acqua: 271,000

E/risc.: 33,130

F/garage: 0,679

Si allega bilancio consuntivo 2022, riscaldamento 2022/2023, preventivi 2023/2024 ed estratto conto condominiale dell'esecutato (dal quale risulta un debito di €10.970,35), pervenuti dall'Amministrazione, la quale non segnala spese straordinarie già deliberate dall'assemblea condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5. Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento con annesso posto auto (bene 2), in Comune di Roma, Via Giuseppe Berto n.43 ed. L1 Piano 5° int.18. Il quartiere specifico è l'Ardeatino, tra la via di Grotta Perfetta, il Viale Cristoforo Colombo e la Via Laurentina, nel Municipio VIII. La zona, di recente edificazione (primi anni 90), è costituita da un'edilizia intensiva formata da grandi complessi moderni con caratteristiche prettamente residenziali. Presenti esercizi commerciali radi che nel caso specifico sono localizzati sulle piastre dei piani terra, che attualmente risultano per lo più chiusi. Per quanto riguarda le infrastrutture si fa riferimento ai quartieri più storici dell'intorno (Montagnola, Roma 70, Tor Marancia o addirittura Eur). I trasporti pubblici sono principalmente di superficie a la metropolitana più vicina è la fermata Marconi della Metro B, a c.a. 1,5km in linea d'aria. Il parcheggio non è particolarmente difficoltoso, essendo gli edifici del complesso dotati di posti auto privati nei piani seminterrati, come quello in oggetto. La Via G. Berto è limitrofa alla Via di Grotta Perfetta (con il suo grande Parco di Grotta Perfetta-Tor Marancia) e da essa distante in linea d'aria c.a. mt150. Il lungo fabbricato in cemento armato (edilizia industrializzata) di cui fa parte il civ.43, è di 9 piani fuori terra con balconate di colore chiaro, continue su tutti i prospetti e caratterizzanti il complesso. Gli accessi pedonali per le palazzine sono situati al piano rialzato rispetto alla Via G. Berto e si svolgono lungo la base dell'edificio dove sono dislocati i civici (ed anche alcuni negozi). Questo lungo andito esterno di accesso alle residenze, affaccia sulla sottostante continuazione della Via Berto, dove sono presenti le entrate delle autorimesse. Da questa diramazione della strada principale è anche possibile salire al suddetto andito degli ingressi, tra cui quello del civ.43, tramite scale esterne in ferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 853, Part. 694, Sub. 25, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 332.211,00

CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico i procedimenti di stima adottati sono il sintetico e l'analitico. Le caratteristiche del cespite si possono riassumere come di seguito riportato. Peculiarità positive: buona metratura e stato di conservazione con finiture di buona fattura, ampi spazi esterni e distribuzione interna funzionale. Peculiarità negative: quartiere prettamente residenziale, piuttosto isolato anche se non periferico, con esercizi commerciali radi, presenza di trasporti unicamente di superficie, affacci non panoramici seppur ampi.

PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine.

PROCEDIMENTO ANALITICO

Questo tipo di stima parte dal presupposto di determinare il reddito annuo lordo ottenibile dal bene immobiliare, partendo dal dato noto del fitto ricavabile dal bene stesso. Il criterio della stima analitica del valore di mercato si risolve nell'attualizzazione, ad un saggio che attualmente è stimabile per lo specifico caso in oggetto pari a c.a. il 3,20% dei redditi futuri netti ricavabili dal reddito annuo lordo, decurtato delle spese di gestione a carico del proprietario (0,75). Il saggio di attualizzazione suddetto è calcolato anche con riguardo alle teorie dell'estimo (che fanno riferimento agli autori De Rossi, Forte, Orefice), in base alle influenze ascendenti (esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili (illegittimità) 0,10 - particolari negative caratteristiche intrinseche 0,20 pari a +0,30) e discendenti (costi di produzione in aumento 0,05 - tendenza al ribasso del saggio di profitto del settore produttivo dell'industria edilizia 0,05 pari a - 0,10) operanti sul saggio medio pari al 3,00: pertanto $(0,30+3,00\%-0,10) = 3,20\%$.

Le superfici adottate per questo tipo di stima, sono considerate al netto delle murature, in altre parole relative alle sole parti effettivamente utilizzate.

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web, sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio nonché su quella del borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene, ha fornito il valore di €/mq 3.400,00.

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda degli immobili:

€/mq 3.400,00 x mq 117,65 = € 400.000,00;

Stima analitica.

Con tale metodo, si rende necessario ricavare un prezzo base del reddito dell'immobile, ottenuto dalla media di quelli riscontrati con indagini di mercato. Ritenendo congrui i seguenti canoni riferiti al mq utili/mese di € 14,00 si ottengono pertanto i seguenti Redditi Lordi, calcolati al tasso del 0,75% e di conseguenza i Redditi Netti (0,75 del lordo), che attualizzati con i saggi di capitalizzazione di cui sopra, forniscono i seguenti valori di stima arrotondati:

€/mq/mese 13,00 x mq 105,22 x $(12 + (6,5 \times 0,75\%)) \times 0,75 / 3,20\% = € 386.274,00$.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricavano i seguenti valori venali arrotondati dell'immobile:

$(€ 400.000,00 + 386.274,00) / 2 = € 393.137,00$.

Da tale valore andranno detratte le spese di regolarizzazione edilizio-urbanistiche come sopra calcolate.

Il valore arrotondato al netto di tali oneri sarà:

€ 393.137,00 - € 2.301,24 = € 390.836,00

Il valore arrotondato, al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 c.p.c. (15%) sarà:

€ 390.836,00 x 0,85 = € 332.211,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2
L'immobile posto auto n.18 di cui trattasi, pertinenza dell'appartamento di cui al bene 1, è situato nel medesimo complesso al piano S2. Per quanto riguarda le caratteristiche generali dell'edificio e della zona, fare riferimento alla descrizione nel capitolo "Dati generali ed ubicazione" del bene 1. La strada di accesso è quella che costituisce una continuazione della Via Giuseppe Berto e traversa della stessa, sulla quale affaccia il camminamento che distribuisce i civici tra i quali il civ.43. L'entrata dell'autorimessa è situata dove la suddetta via curva per tornare sulla principale Via Berto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 853, Part. 694, Sub. 519, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.566,00

CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico i procedimenti di stima adottati sono il sintetico e l'analitico.

Riassumendo, le caratteristiche del posto auto sono quelle che seguono.

PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine.

PROCEDIMENTO ANALITICO

Questo tipo di stima parte dal presupposto di determinare il reddito annuo lordo ottenibile dal bene immobiliare, partendo dal dato noto del fitto ricavabile dal bene stesso. Il criterio della stima analitica del valore di mercato si risolve nell'attualizzazione, ad un saggio che attualmente è stimabile per lo specifico caso in oggetto pari a c.a. il 3,15% dei redditi futuri netti ricavabili dal reddito annuo lordo, decurtato delle spese di gestione a carico del proprietario (0,75). Il saggio di attualizzazione suddetto è calcolato anche con riguardo alle teorie dell'estimo (che fanno riferimento agli autori De Rossi, Forte, Orefice), in base alle influenze ascendenti (particolari negative caratteristiche intrinseche 0,20 - quota poco elevata dal piano stradale 0,10 pari a +0,30) e discendenti (utilizzazioni particolari con limitati oneri di manutenzione (garage, studi..) 0,05 - costi di produzione in aumento 0,05 - tendenza al ribasso del saggio di profitto del settore produttivo dell'industria edilizia 0,05 pari a - 0,15) operanti sul saggio medio pari al 3,00%: pertanto $(0,30 + 3,00\% - 0,15) = 3,15\%$.

Le superfici adottate per questo tipo di stima, sono considerate al netto delle murature, in altre parole relative alle sole parti effettivamente utilizzate.

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web, sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio nonché su quella del borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene, ha fornito il valore di €/mq 1.300,00.

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda degli immobili:

€/mq 1.300,00 x mq 18,81 = € 24.453,00.

Stima analitica.

Con tale metodo, si rende necessario ricavare un prezzo base del reddito dell'immobile, ottenuto dalla media di quelli riscontrati con indagini di mercato. Ritenendo congrui i seguenti canoni riferiti al mq utili/mese di € 5,60 si ottengono pertanto i seguenti Redditi Lordi, calcolati al tasso del 0,75% e di



conseguenza i Redditi Netti (0,75 del lordo), che attualizzati con i saggi di capitalizzazione di cui sopra, forniscono i seguenti valori di stima arrotondati:

€/mq/mese $5,60 \times \text{mq} \times (12 + (6,5 \times 0,75\%)) \times 0,0,75 / 3,15\% = \text{€}28.644,00$

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricavano i seguenti valori venali arrotondati dell'immobile:

$(\text{€}24.453,00 + \text{€}28.644,00) / 2 = \text{€}26.548,00$

In ultimo, il valore arrotondato finale del posto auto, al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 C.p.c. (15%), sarà:

$\text{€}26.548,00 \times 0,85 = \text{€}22.566,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio L1, interno 18, piano 5	117,65 mq	2.823,72 €/mq	€ 332.211,00	100,00%	€ 332.211,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Giuseppe Berto 43, edificio B, interno 18, piano S2	18,81 mq	1.199,68 €/mq	€ 22.566,00	100,00%	€ 22.566,00
Valore di stima:					€ 354.777,00

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 29/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stefanori Andrea