

TRIBUNALE DI ROMA

IV^ SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ing. Simone De Liberis, nell'Esecuzione Immobiliare 1304/2022 del R.G.E. -
Giudice, dott.ssa Bianca Ferramosca.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3°	4
Bene N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° ..	5
Bene N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° ..	5
Bene N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	5
Confini	5
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° ..	5
Bene N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 e N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° E CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° ..	6
Bene N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° ..	6
Bene N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	7
Precisazioni	7
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° ..	7
Bene N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	7
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° ..	7
Bene N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° ..	8

Bene N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° ..	8
Bene N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° ..	8
Bene N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	9
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° ..	11
Bene N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° ..	13
Bene N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° ..	13
Bene N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 e N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° E CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 e N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° E CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELL'AVV. ***OMISSIS****	18
ELENCO ALLEGATI:.....	20

Il sottoscritto ing. Simone De Liberis, con studio in Roma (RM), PEC s.deliberis@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2023 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM), in viale Parioli 50-52, interno 11, piano 3°.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM), in viale Parioli 50-52, piano T.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3°

L'unità abitativa pignorata è parte del fabbricato situato in viale Parioli n. 50 e 52, in zona semicentrale della città, all'interno dei confini del II° Municipio del Comune di Roma, nel quartiere Parioli.

In particolare, l'appartamento pignorato (censito in Catasto al fg 541, part 218, sub 514) è contraddistinto coll'int. 11 e si trova al terzo piano del predetto fabbricato.

L'appartamento pignorato è composto da un ingresso, da un ampio soggiorno (con accesso a uno dei due balconi a livello), da un angolo-cottura, da un bagno, da un ripostiglio con finestra (cioè quello che era l'ex bagno nella planimetria catastale del 2020), da un disimpegno antistante il ripostiglio, da un corridoio, da tre stanze da letto tra di loro adiacenti (la terza stanza è situata in fondo al corridoio, all'angolo del fabbricato, e da questa si accede al secondo balcone), e -come detto- da due balconi a livello. L'altezza interna dei vani del bene pignorato è pari a circa 3,25 metri. Inoltre, va riferito che il bene pignorato è accessibile sia tramite il vano-scala, che tramite l'ascensore condominiale. È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

La cantina pignorata è parte del fabbricato situato in viale Parioli n. 50 e 52, in zona semicentrale della città, all'interno dei confini del II° Municipio del Comune di Roma, nel quartiere Parioli.

In particolare, la cantina pignorata con un inviluppo planimetrico pressoché rettangolare (censita in Catasto al 541, part 218, sub 515) è situata al piano terra del predetto fabbricato ed è raggiungibile da due rampe di scale condominiali, con accesso da una porta situata nell'androne del piano terra. Essa ha una finestra che prospetta il cortile comune ed è contraddistinta con il numero 11 (riportato sulla cornice in legno della sua porta d'ingresso). È stata redatta una rappresentazione planimetrica del bene pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegato).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM), in viale Parioli n. 50 e 52, interno 11, piano 3°.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM), in viale Parioli n. 50 e 52, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3°**

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

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

TITOLARITÀ**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3°**

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

- ***Omissis **** (piena proprietà 1/1).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

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

- ***Omissis **** (piena proprietà 1/1).

CONFINI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3°**

L'appartamento pignorato (censito al fg 541, part 218, sub 514) confina, salvo se con altri, nel suo complesso con vano-scala comune, con affaccio su chiostra condominiale e su via Picardi.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

La cantina pignorata (censita al fg 541, part 218, sub 515) confina, salvo se con altri, nel suo complesso con corridoio comune, cortile condominiale e altra cantina contraddistinta con il numero 15 (riportato sulla cornice della sua porta d'ingresso).

CONSISTENZA**BENE N° 1 E N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° E CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T**

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
Abitazione		171,5 mq	1,00	171,5 mq		3°
Balconi		13,8 mq	0,30	4,1 mq		3°
Cantina		9,90 mq	0,25	2,5mq		T
Totale superficie convenzionale:				178,1 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	178 mq	

Sulla base del rilievo effettuato nel corso del sopralluogo (21/11/2023), la superficie commerciale convenzionale lorda complessiva dei due beni pignorati è di 178 mq in cifra tonda, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte dell'appartamento, al 100% l'area di sedime dei muri/tramezzi e dei pilastri interni, al 100% la superficie delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva (fino a uno spessore massimo di 50 cm), al 50% quella delle pareti perimetrali a confine con altre proprietà (fino a uno spessore massimo di 25 cm), al 30% la superficie dei balconi e al 25% quella della cantina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2011	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 541, Part. 218, Sub. 514 Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani. Superficie Totale: 176 m ² Totale: escluse aree scoperte: 171 mq. Rendita € 2.343,42. Piano 3°.

Vedi visura catastale allegata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2011	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 541, Part. 218, Sub. 515 Zc. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 9 m ² . Superficie 11 m ² . Rendita € 73,44. Piano T.

Vedi visura catastale allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	541	218	514	3	A2	4	7,5 vani	Superficie Totale: 176 m ² Totale: escluse aree scoperte: 171 mq.	2.343,42 €	3	

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale dell'appartamento pignorato -presentata il 15/12/2020- non corrisponde con lo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo del 21/11/2023. Infatti, il secondo bagno rappresentato nella planimetria (cioè quello adiacente all'angolo di cottura) è stato oggetto di un cambio d'uso, cioè esso era utilizzato come ripostiglio (in questo vano sono stati rimossi i sanitari e i rivestimenti e le pareti sono state intonacate e tinteggiate). Esso tuttavia non può essere utilizzato né come ripostiglio, perché ha una superficie maggiore di 4 mq ed ha una finestra (il vano ha infatti una consistenza di 7,4 mq), né come camera da

letto, essendo la sua superficie inferiore a 9 mq (che è il minimo dimensionale prescritto dal Regolamento Generale Edilizio dal Comune di Roma per le stanze da letto); il vano andrà ripristinato come bagno. Inoltre, nel disimpegno antistante a questo ex-bagno era stato modificato un tramezzo rispetto a quanto rappresentato nella predetta planimetria del 2020 (come già accennato, è stata redatta ed allegata una rappresentazione planimetrica aggiornata del bene pignorato).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	541	218	515	3	C2	7	9 mq	11 mq	73,44 €	T	

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale della cantina -presentata il 19/09/2012- non è pienamente conforme con il suo stato riscontrato nel sopralluogo del 21/11/2023. La sua finestra è di larghezza pari a circa 70 cm ed è situata nell'angolo di destra del muro d'ambito che prospetta il cortile comune. Nella planimetria catastale la finestra ha dimensioni maggiori ed è posizionata pressoché al centro di detta parete.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono state effettuate sia la visura aggiornata presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, sia la relativa visura ipotecaria sull'immobile pignorato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono state effettuate sia la visura aggiornata presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, sia la relativa visura ipotecaria sull'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3°

L'immobile pignorato si trova complessivamente in buone condizioni manutentive, per quanto riscontrato nel sopralluogo del 21/11/2021. Le finiture e i materiali dell'unità abitativa sono pregevoli. Le pareti del bagno sono, in parte, intonacate e, in parte, rivestite in ceramica, mentre quelle dei restanti vani sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in parquet (eccetto quello del bagno che è in materiale ceramico). Gli infissi esterni, in legno con vetro singolo, sono in buone condizioni manutentive.

L'acqua calda sanitaria è fornita all'appartamento pignorato da una caldaia alimentata a gas che si trova sulla parete d'ambito di uno dei due balconi. Invece, l'impianto termico dell'appartamento pignorato è centralizzato, cioè è alimentato dalla caldaia a gas condominiale.

Si segnala, infine, che per l'immobile pignorato l'esecutato non aveva copia (né le ha prodotte successivamente) delle dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, gas, idrico, ecc.).

Non è stata redatta l'APE perché l'esecutato non disponeva della documentazione obbligatoria da allegare, cioè il libretto di impianto per la produzione dell'acqua calda sanitaria e i rapporti di verifica per la sua manutenzione. Si segnala comunque che nel contratto di locazione (si veda paragrafo Stato di occupazione) è stato allegato un'APE (di cui non si legge la data di scadenza) dalla quale risulta che l'immobile è di classe energetica "G".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

La cantina pignorata si trova complessivamente in discrete condizioni manutentive, per quanto riscontrato nel sopralluogo del 21/11/2023.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3°

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3°

La palazzina di cui è parte l'appartamento pignorato è stata realizzata verosimilmente alla fine degli anni '30 del secolo scorso con struttura mista in muratura e conglomerato cementizio armato. Questa palazzina è costituita da 6 piani fuori terra e da coperture piane. Inoltre, le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. La palazzina è stata edificata in arretramento rispetto al filo interno del marciapiede di viale Parioli, perché vi è stato interposto tra di essi un cortile esterno pavimentato e carrabile con accesso dai civici 50 e 52.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

La palazzina di cui è parte la cantina pignorata è stata realizzata verosimilmente alla fine degli anni '30 del secolo scorso con struttura mista in muratura e conglomerato cementizio armato. Questa palazzina è costituita da 6 piani fuori terra e da coperture piane. Inoltre, le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. La palazzina è stata edificata in arretramento rispetto al filo interno del marciapiede di viale Parioli, perché vi è stato interposto tra di essi un cortile esterno pavimentato e carrabile con accesso dai civici 50 e 52.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3°

L'appartamento pignorato è abitato e locato. Vi è infatti un contratto di locazione ultranovennale (si veda allegato) che ha per oggetto parte dell'appartamento pignorato e l'intera cantina pignorata, stipulato tra l'esecutato e ***Omissis ****, a rogito del ***Omissis **** (rep. ***Omissis **** racc. ***Omissis ****) del 21 novembre 2017.

Più precisamente, nell'art. 1 di questo contratto di locazione si legge che l'esecutato "[...] concede in locazione, alle condizioni pattuite nel presente contratto alla ***Omissis ****, che accetta, una porzione dell'immobile sito nel comune di Roma (RM), in viale Parioli nn. 50 e 52: parte dell'appartamento sito al piano terzo, distinto con il numero interno 11 (undici), e precisamente la parte dell'appartamento evidenziato in colore giallo nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera "a", (all. "a") confinante con vano scala, proprietà

****Omissis *** o suoi aventi causa, proprietà ***Omissis *** o suoi aventi causa, distacco su cortile interno e su via Picardi, salvo altri”, nonché “[...] annesso locale cantina sito al piano terra, confinante con cortile condominiale proprietà di terzi, corridoio di accesso, salvo altri.”.*

Dunque, oggetto di questo contratto (oltre alla cantina) è da quanto campito nella planimetria allagata al contratto, tutto l'appartamento pignorato, con l'esclusione della camera da letto d'angolo, prima descritta, con il relativo balcone.

Poi, nell'art. 3 del contratto si legge che: *“la locazione delle porzioni immobiliari descritte all'art. 1 del presente contratto, avrà la **durata di anni 30** (trenta), con inizio dal 1 novembre 2017 e termine il 1 novembre 2047. al termine di detta data di scadenza il contratto è considerato terminato e non si potrà rinnovare tacitamente.”.*

Il canone di locazione è stato stabilito (si veda l'art. 5) di importo pari a euro 800,00 al mese. Sempre all'art. 5, si legge che: *“[...] ai fini del pagamento del canone vengono rilasciati dal conduttore al locatore numero 360 (trecentosessanta) **effetti cambiari**, dell'importo di euro 800,00 (ottocento virgola zero zero) ciascuno, con scadenza mensile dal 1 novembre 2017 al 1 novembre 2047 che le ritira.”.*

Va anche evidenziato (si veda l'art. 18 del contratto d'affitto) che: *“il locatore opta per la cedolare secca e rinuncia irrevocabilmente ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone secondo la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, per tutta la durata del contratto, poiché' i canoni sono stati tutti saldati anticipatamente”.*

Dunque, oggetto di questo contratto (oltre alla cantina) è da quanto campito nella planimetria allagata al contratto, tutto l'appartamento pignorato, con l'esclusione della camera da letto d'angolo, prima descritta, con il relativo balcone.

Poi, nell'art. 3 del contratto si legge che: *“la locazione delle porzioni immobiliari descritte all'art. 1 del presente contratto, avrà la **durata di anni 30** (trenta), con inizio dal 1 novembre 2017 e termine il 1 novembre 2047. al termine di detta data di scadenza il contratto è considerato terminato e non si potrà rinnovare tacitamente.”.*

Il canone di locazione è stato stabilito (si veda l'art. 5) di importo pari a euro 800,00 al mese. Sempre all'art. 5, si legge che: *“[...] ai fini del pagamento del canone vengono rilasciati dal conduttore al locatore numero 360 (trecentosessanta) **effetti cambiari**, dell'importo di euro 800,00 (ottocento virgola zero zero) ciascuno, con scadenza mensile dal 1 novembre 2017 al 1 novembre 2047 che le ritira.”.*

Va anche evidenziato (si veda l'art. 18 del contratto d'affitto) che: *“il locatore opta per la cedolare secca e rinuncia irrevocabilmente ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone secondo la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, per tutta la durata del contratto, poiché' i canoni sono stati tutti saldati anticipatamente”.*

Va poi precisato che detto contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 27/11/2017 e trascritto il 28/11/2017 ai nn. 92728/137140.

Infine, per verificare la **congruità** del valore del canone di locazione, si dovrà considerare la **locazione parziale** dell'immobile per la peculiarità del contratto d'affitto prima descritto, cioè per il fatto che il conduttore ha locato tutto l'immobile con l'esclusione di una sola stanza e del relativo balcone adiacente ad essa, così come individuati nella planimetria allegata al contratto di affitto stesso.

Nella verifica della congruità del canone vanno escluse riduzioni per “servitù”, in quanto non sussistono i presupposti giuridici, come esplicitamente disposto dal Giudice nell'udienza del 19 marzo 2024.

Di conseguenza, la superficie della porzione locata è quella calcolata nel quadro sinottico seguente, avendo portato in conto la **sua superficie netta (calpestabile) complessiva**, quale somma cioè della superficie netta dell'abitazione e di quella delle sue pertinenze, così come prevede il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare

di Roma [*"Il Listino riporta i valori al metro quadro commerciale per le compravendite e al metro quadro (netto) calpestabile per le locazioni"*]:

Beni pignorati	Porzioni	Superficie netta (mq)	Rapporto mercantile /coeff. ragguglio	Superficie netta (mq)	Coefficiente di locazione	Superficie netta in locazione (mq)
Appartamento int. 11	Porzione locata	Appartamento	124,9	100%	124,9	124,9
	Porzione locata	Balcone	6,7	30%	2,01	2,0
	Porzione non oggetto di locazione	Stanza	23,0	100%	23,0	0,0
	Porzione non oggetto di locazione	Balcone	7,1	30%	2,1	0,0
Cantina	Porzione locata	Cantina	8,2	25%	2,1	2,1
				154,1		129,0

Avendo così determinato la superficie complessiva netta in locazione (129,0 mq), per stimare poi l'attuale più probabile valore locativo dei beni pignorati, ho consultato il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma che fornisce i valori locativi unitari di mercato degli immobili di Roma e Provincia, relativamente al II° semestre 2022, **tenuto conto che il presente pignoramento era stato notificato il 3 novembre 2022.**

La Borsa Immobiliare di Roma dà per la nostra zona, per il 2° semestre 2022, un valore massimo 13,0 €/m² mese e un valore minimo unitario di 11,0 €/m² mese (si veda qui di seguito lo stralcio della scheda del listino).

Q2 Parioli - Villaggio Olimpico (Municipio: II)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	475.08	Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	6678		13,00
Non occupate	492		11,00
Totale	7170		
Abitazioni occupate:			
In proprietà	62.70%		
In locazione	29.10%		
Altro	8.20%		
Abitazioni - I fascia		4.400,00	
Abitazioni - II fascia		3.800,00	
Uffici		4.200,00	12,50
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		4.000,00	19,00
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		2.100,00	9,00
Locali - complessi attività terziarie industriali		nq	nq
Locali - complessi attività turistiche		nq	nq
Boxes e posti auto		3.200,00	15,00

Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2022

A mio giudizio, nella stima del nostro canone di locazione va applicato il valore medio [cioè 12,0 €/m² = (13,0+11,0)/2]; e ciò per tenere in conto che si tratta di una locazione parziale, perché altrimenti -per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile locato- avrei dovuto considerare il valore massimo, essendo **l'immobile locato di prima fascia.**

Superficie netta della locazione parziale (mq)	€/mq mese	Locazione mensile (€)
129,0	12,0	1.548,0

Perciò, sulla base dei criteri prima esposti, il valore di mercato del canone mensile dei beni pignorati risulta pari a 1.548 €/mese, come da calcoli qui appresso riportati. In definitiva, l'importo del canone mensile di locazione convenuto nel contratto (pari a 800 euro) è inferiore a quello che a novembre 2022 sarebbe stato il valore di mercato del canone di locazione dei due immobili pignorati (cioè pari a 1.548 euro); e, più in particolare,

l'importo di 800 euro pattuito è inferiore di oltre un 1/3 rispetto al *giusto prezzo* (ai sensi dell'art. 2923 del codice civile), essendo la *soglia di viltà* pari a 1.032 euro (= 2/3 x 1.548).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

La cantina pignorata al momento del sopralluogo era occupata da scaffalature e da masserizie. Anche la cantina è oggetto -come già accennato- del prima descritto contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1967 al 06/05/2011	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	20/05/1967	***Omissis***	***Omissis***
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/05/1967	***Omissis***	***Omissis***
06/05/2011	***Omissis***	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	06/05/2011	***Omissis***	***Omissis***
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/05/2011	***Omissis***	***Omissis***
Dal 6/05/2011 al 24/10/2011	***Omissis***	Promessa di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	06/05/2011	***Omissis***	***Omissis***
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/05/2011	***Omissis***	***Omissis***
Dal 24/10/2011	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	24/10/2011	***Omissis***	***Omissis***
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/10/2011	***Omissis***	***Omissis***

Si precisa che è stata allegata alla presente relazione anche la nota di trascrizione della dichiarazione di successione, presentata presso l'Ufficio del Registro di Roma 1, il 01/10/2007, al n. ***Omissis***, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Roma 1 il 25/01/2008 formalità ***Omissis*** a favore di

Omissis * (Piena Proprietà 4/12), ***Omissis**** (Piena Proprietà 2/12), ***Omissis **** (Piena Proprietà 2/12), ***Omissis**** (Piena Proprietà 2/12), ***Omissis**** (Piena Proprietà 2/12) contro ***Omissis****, deceduto il 02/10/2006, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1967 al 06/05/2011	***Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis *	20/05/1967	***Omissis ****	***Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
06/05/2011	***Omissis ****	Roma	30/05/1967	***Omissis ****	***Omissis ****
		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis *	06/05/2011	***Omissis ****	***Omissis ****
		Trascrizione			
Dal 6/05/2011 al 24/10/2011	***Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/05/2011	***Omissis ****	***Omissis ****
		Promessa di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis *	06/05/2011	***Omissis ****	***Omissis ****
Dal 24/10/2011	***Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/05/2011	***Omissis ****	***Omissis ****
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Omissis *	***Omissis ****	24/10/2011	***Omissis ****	***Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/10/2011	***Omissis ****	***Omissis ****

Si precisa che è stata allegata alla presente relazione anche la nota di trascrizione della dichiarazione di successione, presentata presso l'Ufficio del Registro di Roma 1, il 01/10/2007, al n. ***Omissis****, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Roma 1 il 25/01/2008 formalità ***Omissis**** a favore di ***Omissis**** (Piena Proprietà 4/12), ***Omissis **** (Piena Proprietà 2/12), ***Omissis **** (Piena Proprietà 2/12), ***Omissis**** (Piena Proprietà 2/12), ***Omissis**** (Piena Proprietà 2/12) contro ***Omissis****, deceduto il 02/10/2006, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3°

TRASCRIZIONE del 07/05/2012 Registro particolare n. ***Omissis***, Registro generale n. ***Omissis***. Costituzione di Fondo Patrimoniale a rogito ***Omissis*** del 23/04/2012 rep. ***Omissis***.

TRASCRIZIONE del 28/11/2017 (su parte del sub 514) - Registro Particolare ***Omissis***, Registro Generale ***Omissis*** Pubblico ufficiale ***Omissis*** Repertorio ***Omissis*** del 21/11/2017 Atto Tra Vivi - Locazione Ultrannovennale.

TRASCRIZIONE del 14/12/2022 - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale 161822 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Repertorio ***Omissis*** del 03/11/2022 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

TRASCRIZIONE del 07/05/2012 Registro particolare n. ***Omissis***, Registro generale n. ***Omissis***. Costituzione di Fondo Patrimoniale a rogito ***Omissis*** del 23/04/2012 rep. ***Omissis***.

TRASCRIZIONE del 28/11/2017 - Registro Particolare ***Omissis***, Registro Generale ***Omissis***. Pubblico ufficiale ***Omissis*** Repertorio ***Omissis*** del 21/11/2017 Atto Tra Vivi - Locazione Ultrannovennale.

TRASCRIZIONE del 14/12/2022 - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Repertorio ***Omissis*** del 03/11/2022 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3°

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato nella tavola 10, foglio 541, nel sistema insediativo "Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7" (Art.32 delle NTA).

L'area ove è stato edificato l'immobile pignorato non è sottoposta ai vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato nella tavola 10, foglio 541, nel sistema insediativo "Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7" (Art.32 delle NTA).

L'area ove è stato edificato l'immobile pignorato non è sottoposta ai vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 E N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° E CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

Il fabbricato, di cui sono parte i due immobili pignorati, fu -come già accennato- edificato verso la fine degli anni '30 del secolo. Tuttavia, per questo fabbricato non ho trovato il titolo edilizio in forza del quale era stato verosimilmente assentito e poi costruito.

Infatti, da una visura effettuata presso l'Archivio Storico Capitolino, ho individuato solo una richiesta del 1927 di licenza per una recinzione di un terreno in viale Parioli n. 52 (vedi allegato). Tuttavia, dalla successiva consultazione dei relativi elaborati grafici, ho riscontrato che l'immobile che vi era rappresentato non era quello che oggi è contraddistinto coi civici 50 e 52.

Poi, dalla consultazione del SIPRE (archivio digitale del Comune di Roma) non ho trovato alcuna licenza di costruzione e di agibilità riguardante il fabbricato di viale Parioli 50 e 52. Nell'archivio, sono elencate alcune decine di licenze edilizie per immobili realizzati in viale Parioli, senza il relativo numero civico. In questa situazione, in assenza del nome del costruttore del fabbricato, non è stato possibile trovare il titolo edilizio originario e i suoi grafici assentiti.

Né ho trovato la planimetria di primo impianto catastale del 1939 dei beni pignorati (in essa è spesso riportato il nome del costruttore), la quale, *"nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia"*, avrebbe fornito lo stato legittimo degli immobili (ai sensi dell'art 9 bis comma 1-bis del DPR 380/2001). Dalla visura storica catastale, gli immobili pignorati sono stati inseriti e censiti in catasto solo dal 30/06/1987.

In questa ricerca, ho anche chiesto informazioni all'amministratrice condominiale, la quale però non disponeva di copia del titolo edilizio del fabbricato (o di alcuna informazione ad esso afferente).

Va anche evidenziato che nell'atto di compravendita del Notaio ***Omissis*** del 20/05/1967 non era stato menzionato alcun riferimento al titolo edilizio originario.

Va poi riferito che il fabbricato di viale Parioli 50-52 è stato comunque costruito prima del 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della c.d. Legge ponte). Infatti, sul foglio di mappa catastale n. 541 del 1943 -che allego alla presente relazione- è rappresentato l'edificio in questione, costituente la particella 218.

Successivamente, ho effettuato una visura presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio (USCE), dalla quale è risultato che il 29/09/1986 il sig. ***Omissis*** aveva chiesto al Comune di Roma, ai sensi della Legge 47/85, concessione edilizia in sanatoria per due immobili, di cui era proprietario, situati entrambi al 3° piano del fabbricato di viale Parioli 50 e identificati rispettivamente coll'int. 11 (bene oggetto del pignoramento) e coll'int. 10 (bene non oggetto della presente procedura).

Con detta istanza l'allora proprietario aveva chiesto, in particolare, per l'int. 11 sia il cambio di destinazione d'uso da abitativo ad ufficio, sia la sanatoria di opere interne che erano già state da lui eseguite (così come rappresentate nella planimetria allegata alla documentazione deposita all'USCE).

Va tuttavia riferito che l'USCE per l'int. 11 non ha poi rilasciato alcuna concessione edilizia in sanatoria (né alcun atto di diniego). Di conseguenza, l'istanza di condono dell'appartamento int. 11 non si è ancora conclusa, da quanto risulta dalla documentazione (allegata) che è stata rilasciata dall'USCE.

Mentre, nell'atto di compravendita del 24 ottobre 2011 a rogito del Notaio ***Omissis*** si legge che la parte venditrice (cioè il dante causa dell'esecutato) aveva rinunciato alla suddetta richiesta di condono edilizio: *"presentando presso il Comune di Roma - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. n. 7 - Ufficio Condono Edilizio Dichiarazione di rinuncia al Condono Edilizio di data 8 aprile 2011, protocollata in data 11 aprile 2011 con il n. 12873"*.

Da ultimo, ho chiesto al Municipio II° copia di ogni eventuale titolo edilizio riguardante i due beni pignorati. Il 24 ottobre 2023 il Municipio II° mi ha risposto (vedi allegati) che non era possibile eseguire un accesso agli atti nei loro archivi cartacei, perché essi erano inagibili per ragioni igienico-sanitarie.

In ogni caso, il Municipio II° mi ha comunicato che per l'immobile pignorato (l'int. 11) erano state presentate due segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.) rispettivamente il 12/04/2011 (prot. CB/2011/21111) e il 30/10/2012 (prot. CB/2012/64855), ma i cui atti non erano consultabili.

In definitiva, tenuto conto che della mancanza della intera documentazione edilizia-urbanistica, non è possibile verificare la legittimità edilizia-urbanistica, sia attuale che all'origine, dei due beni pignorati.

Di conseguenza, per i due immobili nella presente stima sarà applicata una detrazione (si veda paragrafo Stima/Formazione lotti) rispetto al loro valore di mercato sia per la mancanza dei grafici progettuali assentiti, sia per tenere in conto degli oneri necessari per sanare le difformità già descritte nel paragrafo "Dati Catastali" ed eventuali altre (previo reperimento delle due predette SCIA).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 E N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, INTERNO 11, PIANO 3° E CANTINA UBICATA A ROMA (RM), VIALE PARIOLI 50-52, PIANO T

In base a quanto mi ha comunicato per mail l'amministratrice del condominio, l'esecutato ha debiti nei confronti del condominio di importo pari a € 794,55.

Da ultimo, i due beni pignorati nella tabella delle spese generali hanno complessivamente 55,30 millesimi.

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), in viale Parioli 50-52, interno 11, piano 3°. Identificato al catasto Fabbricati al fg. 541, part. 218, sub 514, Zc. 3, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM), in viale Parioli 50-52, piano T. Identificato al catasto Fabbricati fg. 541, part. 218, sub 514, Zc. 3, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Per stimare l'attuale più probabile valore di mercato dei due beni pignorati è stato adottato il metodo sintetico relativo, che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto sintetico con quello di altre unità immobiliari simili per caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato conservativo, prospicienza, orientamento, altezza di piano, ecc.) ed estrinseche (Comune, fascia urbana di ubicazione del fabbricato, ecc.) a quella in esame, compravendute di recente.

Il valore unitario impiegato in questa stima è stato determinato attraverso un'indagine di mercato effettuata consultando alcuni listini specialistici del settore; più precisamente, sono stati presi a riferimento i valori medi del "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, I° semestre 2024" (vedi scheda allegata) e quelli contenuti nella Banca-dati del II° semestre 2023 delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (vedi scheda allegata), che forniscono i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia.

Sulla base di un valore medio alto calcolato sugli immobili di **prima fascia**, da me individuato coi suddetti criteri, pari in c.t. a 5.300 € / mq e della superficie commerciale prima calcolata, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e che avesse la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € **944.000** in c.t.

A conferma del valore unitario prima individuato, ho anche consultato la banca dati di Comparabilia, che fornisce i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso, individuando il livello del prezzo di mercato del segmento dell'immobile in esame.

Per la nostra zona e per la nostra categoria catastale (cioè per il nostro segmento di mercato), è risultato che sono stati venduti di recente tre immobili:

il primo compravenduto il 3/2023 al prezzo di €750.000,00, ubicato in via Nino Oxilia ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg 541, part 25 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 156,00; il secondo compravenduto il 6/2023 al prezzo di €677.000,00, ubicato in via Niccolò Tartaglia, ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg 541, part 95 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 124,00 ed il terzo compravenduto l'1/2023 al prezzo di €1.000.000,00, ubicato in via Lorenzo Respighi, ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg 541, part 137 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 171,00. In definitiva, il valore medio unitario corrisposto per l'acquisto di questi tre immobili è stato in c.t. di 5.400 €/mq, valore pressoché in linea rispetto a quello da me prima stimato per i beni pignorati.

Ciò premesso, tenuto conto della sussistenza del contratto di locazione prima descritto (si veda paragrafo "Stato di occupazione"), sarà il Giudice a stabilire se esso sarà opponibile o meno alla presente procedura e, conseguentemente, se esso dovrà essere considerato o meno nel valore di stima dei beni pignorati.

In forza di questa situazione, nella presente relazione si illustrano di seguito due differenti ipotesi di stima: la prima con il contratto di locazione opponibile, la seconda con il contratto non opponibile alla procedura.

1^ ipotesi di stima: contratto di locazione opponibile alla procedura.

Nell'ipotesi che il più volte menzionato contratto di locazione sia opponibile alla procedura, nella stima va considerato che i beni pignorati sono stati locati fino al 1° novembre 2047. Di conseguenza, il loro valore di mercato va ridotto proprio in forza della esistenza di questo contratto di locazione.

Per tenere in conto di ciò, ho applicato la formula di capitalizzazione che determina il valore attualizzato dell'usufrutto a termine di un bene immobile, il cui importo sarà stato detratto dal prima individuato valore di mercato. La formula per determinare questo valore attualizzato è la seguente: $VA = R [1 - (1+i)^{-n}/i]$.

Dove: VA è il valore attualizzato dell'usufrutto a termine (nel nostro caso della locazione) alla data di notifica del pignoramento, R è l'importo della rendita annua (nel nostro caso il canone di locazione annuo), i è il tasso di interesse legale, che a gennaio 2022 era al 1,25%, n è il numero degli anni nei quali il canone locativo è pagato (nel nostro caso sono gli anni rimanenti al 2047, termine della locazione, con decorrenza dalla data di notifica del pignoramento, 3 novembre 2022). Dai calcoli risulta che VA è pari a euro 205.029,78.

Da ultimo, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, al valore di mercato prima calcolato, oltre a sottrarre il valore attualizzato del contratto di locazione fino a novembre 2047, a mio avviso, va detratto un importo per lo stato d'uso e manutenzione dell'intero immobile pignorato (sinteticamente stimabile nel 1%), uno per la mancanza di una garanzia per vizi (sinteticamente stimabile nel 10%), uno per la mancanza della documentazione edilizio-urbanistica e per gli oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale, incluso il compenso dei professionisti (sinteticamente stimabile nel 15%, cioè circa 110 mila euro) e l'importo delle spese condominiali insolute prima esposte.

In conclusione, dopo tali detrazioni, i due beni pignorati hanno un valore di stima in c.t. pari a € **547.000,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 -					

Appartamento a Roma (RM), in viale Parioli 50-52, interno 11, piano 3°.	178,0 mq	3.073,03 €/mq	€ 547.000,00	100,00%	€ 547.000,00
Bene N° 2 - Cantina Cantina ubicata a Roma (RM), in viale Parioli 50-52, piano T					
Valore di stima I^ ipotesi:					€547.000,00

II^ ipotesi di stima: contratto di locazione non opponibile alla procedura.

Nell'ipotesi che, invece, il contratto di locazione non sia opponibile alla procedura, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, al valore di mercato prima calcolato (€ 944.000 in c.t.), a mio avviso, va detratto un importo per lo stato d'uso e manutenzione dell'intero immobile pignorato (sinteticamente stimabile nel 1%), uno per la mancanza di una garanzia per vizi (sinteticamente stimabile nel 10%), uno per la mancanza della documentazione edilizio-urbanistica e per gli oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale, incluso il compenso dei professionisti (sinteticamente stimabile nel 12%, cioè circa 110 mila euro) e l'importo delle spese condominiali insolute prima esposte.

In conclusione, dopo tali detrazioni, i due beni pignorati hanno un valore di stima in c.t. pari a € **726.000,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento a Roma (RM), in viale Parioli 50-52, interno 11, piano 3°.	178,0 mq	4.078,65 €/mq	€ 726.000,00	100,00%	€ 726.000,00
Bene N° 2 - Cantina Cantina ubicata a Roma (RM), in viale Parioli 50-52, piano T					
Valore di stima II^ ipotesi:					€726.000,00

Roma, 17/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Simone De Liberis

- 1) L'avv. ***Omissis**** a pag. 4 delle sue note di replica scrive: *"Si prende atto che l'ing. De Liberis, con il depositato supplemento concordi che il canone di locazione debba essere determinato sulla base della superficie netta calpestabile"*.

Va precisato che nella stima del canone ho utilizzato la superficie netta (calpestabile) per evitare il ripetersi di alcune pretestuose considerazioni che erano state esposte nell'atto di costituzione (un esempio su tutte è l'interpretazione fornita della superficie catastale).

In realtà, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha redatto (allegato n. 15) il "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che a pag. 40 chiarisce che:

"Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, frequentemente, nella determinazione del valore locativo degli immobili. Si possono presentare le seguenti ipotesi: Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne".

In definitiva, nella presente perizia di stima, ho utilizzato la superficie utile netta e i dati del Listino della Borsa Immobiliare di Roma e, di conseguenza, ho applicato il criterio che determina il valore del canone locativo più basso.

In alternativa, nella stima del canone, avrei potuto invece considerare la superficie utile lorda (che per sua definizione è maggiore di quella utile netta) e i valori locativi unitari forniti dalla Banca-Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del II° semestre 2022 (che sono compresi tra un minimo 12,5 €/mq e un massimo 18,0 €/mq e sono relativi alla superficie utile lorda), valori cioè che sarebbero stati ben più alti rispetto a quelli da me utilizzati del Listino della Borsa Immobiliare (che invece sono compresi tra un minimo 11,0 €/mq e un massimo 13,0 €/mq e sono relativi alla superficie utile netta).

- 2) A pagina 4 delle sue note l'avv. ***Omissis**** scrive: *"Considerato che non risulta essere stato eseguito un nuovo accesso per effettuare le relative misurazioni si deve presumere che gli spazi siano stati calcolati sulla carta ed in base ai precedenti accertamenti e questo giustificerebbe la non discrasia dimensionale rispetto ai rilievi eseguiti dal geom. ***Omissis**** (doc. n. 11 Note autorizzate)"*.

Cioè, l'avv. ***Omissis**** asserisce improvvidamente che i miei calcoli sono stati eseguiti *"sulla carta"* perché non c'è *discrasia dimensionale* tra le mie misure e quelle della perizia del consulente di parte, il geom. ***Omissis****, datata 12/03/2024.

Rispondo all'avv. ***Omissis**** che, nel corso del sopralluogo del 21/11/2023, effettuai il rilievo planimetrico di tutto l'appartamento pignorato sulla base del quale ho poi graficamente rappresentato il bene pignorato (si veda allegato 9 alla perizia di stima *"Planimetria rappresentate lo stato di fatto dei 2 immobili pignorati riscontrato nel sopralluogo"*).

Attraverso questo rilievo ho misurato tutti gli elementi necessari (anche l'ingombro dei tramezzi, le superfici dei sotto-finestre, ecc.)- per poi determinare sia la superficie lorda dell'appartamento, che quella utile netta.

Perciò, avendo già tutti gli elementi per calcolare anche la superficie utile netta, non era necessario eseguire un nuovo accesso.

Se poi l'avvocato esamina meglio le consistenze da me riportate nella perizia di stima (inviata alle parti il 22 aprile 2024) e quelle della "perizia tecnica" del geom. ***Omissis**** (pag. 2 del *doc n. 11 Note autorizzate*), egli noterà che vi sono comunque alcune discrasie: cioè nei calcoli del geom. ***Omissis**** la *stanza grande* è risultata pari a 22,92, mentre nei miei calcoli è di 23,0 mq e poi il geom. ***Omissis**** omette di riportare sia le superfici dei due balconi dell'appartamento pignorato (di cui uno è oggetto della locazione, essendo campito nella planimetria allegata al contratto di locazione), sia quella della cantina.

Va inoltre osservato che a pag. 3 della “perizia tecnica” del geom. ***Omissis**** sono state considerate apoditticamente come superfici comuni o ad uso promiscuo il soggiorno/angolo-cottura, l'ingresso e il corridoio, categoria di superfici che è stata creata ex novo dal geom. ***Omissis****, dato che essa non esiste nel contratto di locazione.

Il geom. ***Omissis**** ha poi arbitrariamente applicato a queste superfici un coefficiente riduttivo pari al 50%, invece che portarle in conto al 100%.

Di conseguenza, egli ha calcolato una superficie netta interna in uso al conduttore pari a 83,57 mq (nella quale, come detto, egli ha dimenticato di conteggiare -non si sa bene perché- anche le superfici ragguagliate della cantina e di un balcone oggetto del contratto di locazione).

In definitiva, questo calcolo del geom. ***Omissis**** è largamente arbitrario.

- 3) A fine pagina 4 e ad inizio pagina 5 pagina delle sue note critiche l'avv. ***Omissis**** scrive: “Ciò detto è necessario reiterare quanto già esposto con la precedenti note in merito alla circostanza che nel contratto di locazione parziale non sia compresa anche la cantina in quanto l'oggetto della locazione viene esplicitamente individuato nella planimetria allegata al contratto stesso che, come può agevolmente rilevarsi, è quella del solo appartamento”.

Ribadisco che oggetto del contratto di locazione (art. 1) sono la porzione dell'appartamento (campita nella planimetria) e la cantina.

Se la cantina non era effettivamente oggetto della locazione, allora l'avv. ***Omissis**** ci dovrebbe spiegare perché essa è stata espressamente menzionata e descritta nel contratto di locazione anche con i suoi specifici identificativi catastali (autonomi rispetto a quelli dell'appartamento pignorato).

- 4) A pagina 5 l'avv. ***Omissis**** scrive: “Al contempo è indubitabile che al cospetto di una locazione parziale (soprattutto di un appartamento) vi siano degli ambienti che, necessariamente, devono considerarsi in condivisione o di uso promiscuo proprio per garantire, come nel caso di specie, l'utilizzo degli spazi non locati che, diversamente, sarebbero del tutto inaccessibili perché interclusi per il proprietario.”.

Faccio notare all'avv. ***Omissis**** che nella stima del canone di locazione come da incarico ricevuto dal Giudice devo esclusivamente far riferimento a quanto è stato riportato nel contratto di locazione e non considerare arbitrariamente nell'appartamento pignorato ambienti a uso comune.

Infatti se, ad esempio, facessimo riferimento alla già citata perizia del geom. ***Omissis****, il soggiorno sarebbe da considerare un ambiente ad uso comune, invece il bagno non lo sarebbe.

In realtà, nel contratto di locazione nulla viene detto sull'uso comune dei vani dell'appartamento locato.

Va infine ricordato che il Giudice, nell'udienza del 19 marzo 2024, ha stabilito che per la verifica della congruità del canone vanno escluse riduzioni per “servitù (di passaggio e di prospicienza).

Comunque, l'avvocato potrà indicare direttamente al Giudice già nella prossima udienza la pagina del contratto di locazione nella quale sono stati elencati o descritti i vani ad asserito uso comune o promiscuo.

- 5) A pagina 6 e 7 l'avv. ***Omissis**** scrive: “Si rende necessario ribadire, per quanto attiene alla determinazione del valore locativo, che l'utilizzo dei valori al mq elaborati dalla Borsa Immobiliare di Roma attengono e si applicano alla locazione integrale degli immobili e non possano pertanto applicarsi alle ipotesi di locazione parziale.

Infatti in quest'ultima fattispecie (soprattutto per immobili a destinazione abitativa), viene a determinarsi una obbligata condivisione di spazi e la determinazione del valore locativo non essere può essere effettuata sulla base dell'automatico meccanismo che prevede la moltiplicazione del valore al mq per la superficie (netta) locata.

Sembra evidente che la locazione, se parziale, comporti una inevitabile diminuzione del canone richiedibile. [...]

In ragione delle considerazioni sopra svolte si ritiene che il valore di euro 12,00 al mq indicato dal CTU non sia applicabile alla fattispecie in esame ai fini della determinazione del valore locativo e debba necessariamente essere ridotto".

Ripeto, come ho già scritto a pagina 10 della relazione di stima, che nella valutazione del canone di locazione ho già applicato una rilevante riduzione del valore locativo unitario.

Infatti, ho utilizzato il valore medio riportato nel Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma [cioè $12,0 \text{ €/m}^2 = (13,0+11,0)/2$]; e ciò per tenere in conto che si tratta di una locazione parziale, perché altrimenti -per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile locato- avrei dovuto considerarne il valore massimo, cioè 13 €/mq, essendo l'immobile pignorato di prima fascia (essendo cioè un immobile in viale Parioli, in uno stabile signorile, situato al terzo piano, con tripla esposizione, con finiture e arredi di pregio e con vani di ampia consistenza e luminosità).

In ogni caso, pur se avessi applicato il valore minimo del Listino (11 €/mq), l'importo del canone di locazione sarebbe comunque risultato *vile*.

Infine, va sempre ricordato che il Giudice, nell'udienza del 19 marzo 2024, ha comunque stabilito che per la verifica della congruità del canone vanno escluse riduzioni per "servitù (di passaggio e di prospicenza).

6) A pagina 7 paragrafo 2.3 delle sue osservazioni l'avv. ***Omissis**** scrive che nell'immobile pignorato *"vi siano spazi condivisi e/o necessariamente di uso promiscuo utilizzati da conduttore e locatore. [...] In ogni caso sarà il Giudice dell'Esecuzione a valutare tale realtà fattuale".*

Pur ribadendo a tale riguardo quanto ho già scritto nel precedente punto 4), concordo con l'avv. ***Omissis**** che sarà comunque il Giudice a stabilire se nel contratto di locazione sono previsti degli spazi *condivisi*. In tale ipotesi, nel calcolo del canone locativo applicherò alle superfici di questi ambienti condivisi un coefficiente di riduzione che tenga appunto conto del loro uso promiscuo.

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di compravendita a rogito del Notaio ***Omissis**** del 1967.
2. Accettazione tacita dell'eredità e nota di trascrizione della dichiarazione di successione.
3. Promessa di vendita a rogito del Notaio ***Omissis**** del 2011.
4. Atto di compravendita a rogito del Notaio ***Omissis**** del 2011.
5. Visure catastali storiche dei due immobili pignorati.
6. Planimetrie catastali dei due immobili pignorati.
7. Copia del contratto di locazione e della sua trascrizione.
8. Documentazione edilizio-urbanistica (foglio di mappa catastale del 1943, risposta del Municipio II° con allegate note, domanda di concessione edilizia in sanatoria del 1986).
9. Planimetria rappresentate lo stato di fatto dei 2 immobili pignorati riscontrato nel sopralluogo.
10. Scheda Borsino Immobiliare di Roma I° semestre 2024.
11. Scheda "Banca-dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, II° semestre 2023".
12. Certificazione notarile.
13. Ispezione ipotecaria dei due immobili pignorati (inclusa nota di costituzione di fondo patrimoniale citata nella certificazione notarile).
14. Documentazione fotografica.
15. Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare- Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI.
16. Note di Replica Autorizzate dell'avv. ***Omissis****.