
TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrich Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 363/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

| | |
|---|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |

All'udienza del 28/08/2024, il sottoscritto Arch. Petrich Giuliano, con studio in Via Fratelli Laurana, 21 - 00143 - Roma (RM), email studiopetrich@alice.it, PEC g.petrich@pec.archrm.it, Tel. 065003778, Fax 065003778, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fontana Candida 44

L'immobile oggetto del procedimento è una unità immobiliare ad uso residenziale facente parte del fabbricato di Via Fontana Candida n. 42 - 44 sito nel territorio del VI Municipio di Roma in località denominata "Borgata Finocchio" sorta, all'esterno del G.R.A, nell'area periferica a Est dell'Urbe, ubicata all'incirca all'altezza del Km 18 della Via Casilina.

Lo sviluppo edilizio di questa parte della città è principalmente legato ad insediamenti spontanei sorti nella seconda metà del secolo scorso che hanno poi richiesto un lungo processo di risanamento urbanistico ancora in atto.

Le attrezzature di quartiere restano infatti carenti mentre i servizi di tipo commerciale, specie per i generi di prima necessità, sono sufficientemente presenti e per lo più concentrati lungo la Via Casilina.

La zona è sufficientemente servita da trasporti pubblici sia su gomma che su ferro.

L'area presenta un tessuto edilizio caratterizzato in prevalenza da fabbricati di 3-4 piani, per lo più di tipo residenziale, e strade con sezione ristretta che risultano spesso mancanti di tratti di marciapiedi e spazi per il parcheggio.

La palazzina in cui è situata l'unità immobiliare pignorata è posta nel lotto di terreno ad angolo fra Via di Fontana Candida e Via Barrafranca che dista circa 300 metri dalla Via Casilina.

E' stata edificata negli anni cinquanta del secolo scorso e presenta caratteristiche costruttive di tipo economico.

Si compone di un piano terra a destinazione commerciale, due piani soprastanti (primo e secondo) a destinazione residenziale e dal piano di copertura in cui si sviluppa la terrazza stenditoio con il locale di servizio attiguo al corpo scala. Complessivamente sono presenti due appartamenti, uno per piano, serviti da dalla scala comune priva di ascensore. Alla suddetta scala si perviene accedendo dal cancello pedonale contraddistinto dal numero civico 44 e di seguito salito una scala esterna che termina su un ballatoio dove si trova il portone di ingresso dell'androne. L'appartamento oggetto di perizia si sviluppa al primo piano ed è identificato come interno n. 1; attualmente si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni. L'immobile è caratterizzato da un doppio affaccio ed è dotato di un balcone accessibile dal soggiorno.

Il tutto come meglio rappresentato e illustrato con l'elaborato grafico planimetrico e la documentazione fotografica allegata alla presente perizia (cfr allegati D - E).

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fontana Candida 44

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'appartamento confina vano scala, distacco condominiale, distacco verso Via Barrafranca, distacco verso Via Fontana Candida salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 58,40 mq | 91,25 mq | 1 | 91,25 mq | 3,00 m | 1 |
| Balcone | 9,00 mq | 9,00 mq | 0,25 | 2,25 mq | 3,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 93,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 93,50 mq | | |

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell'elaborato accluso nella presente perizia (cfr allegato E) e sul quale è riportata anche l'indicazione delle diverse zone per cui è stata tratta documentazione fotografica (cfr allegato D). La consistenza suindicata è stata desunta in base alle misurazioni di riscontro effettuate nel corso del sopralluogo. La superficie calpestabile interna dell'appartamento è di circa 58,40 mq e le superfici utili dei vani che lo compongono sono le seguenti: Ingresso-Soggiorno mq 25,50, Angolo cottura mq 6,10, Disimpegno mq 2,50, Camera1 mq 16,50, Bagno mq 5,10, Camera2 mq 13,40, Bagno 2 mq 2,70. La superficie calpestabile esterna è costituita da un balcone di mq 9,00.

La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 93,50 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti e la superficie ponderata del balcone.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 11/06/1983 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 141, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,11 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 13/05/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 141, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 671,39 Piano 1 |
| Dal 13/05/2002 al 31/07/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 141, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 671,39 Piano 1 |
| Dal 31/07/2002 al 17/07/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 141, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 671,39 Piano 1 |
| Dal 17/07/2003 al 03/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 141, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 671,39 Piano 1 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Dalla visura catastale eseguita in data 03/10/2022 il bene risulta intestato per il 100% a . In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr allegato B).

Inizialmente l'indirizzo dell'immobile era in Via di Fontana Candida n. 46 ma a partire 17/07/2003 è stata apportata una variazione toponomastica in quanto il numero civico è stato cambiato da n 46 a n 44

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1034 | 141 | 2 | 6 | A4 | 7 | 5 vani | 96 mq | 671,39 € | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene. Nel corso del sopralluogo del 10/10/2024 si è constatato che l'immobile presenta, rispetto a come rappresentato sulla planimetria catastale, alcune variazioni distributive nella zona soggiorno-cucina e la creazione di un secondo bagno in una delle camere da letto. Le suddette variazioni, operate dal proprietario dell'immobile senza i necessari titoli abilitativi, sono meglio descritte nel capitolo della relazione relativo alla 'regolarità edilizia' dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

In generale lo stato manutentivo delle pareti esterne e del vano scala del fabbricato risulta mediocre mentre quello dell'appartamento può considerarsi discreto.

La maggior parte dei materiali delle sue finiture sono di medio livello. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normativa vigente per il rilascio delle relative certificazioni di conformità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati non ricade su suolo demaniale; durante il sopralluogo non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive generali del fabbricato

Fondazioni: di tipo a sacco con scapoli di tufo e ala di calce e pozzolana.

Struttura verticale - Pareti esterne: in muratura ordinaria cosiddetta alla "romana" con scapoli di tufo e malta di calce e pozzolana dello spessore di 50 cm per il piano terra e di 40 cm per i piani soprastanti.

Pareti interne: costituite da tramezzi in laterizio intonacati, rasati e tinteggiati.

Solai: del tipo SAP, eseguiti furi opera, con spessore di 20 cm.

Vano scala: rampe costituite da volte di mattoni posti in foglio; gradini delle rampe in travertino, soffitti intonacati e tinteggiati a tempera di colore bianco, pareti intonacate e rivestimento al quarzo plastico graffiato. Copertura edificio : a terrazza.

Caratteristiche costruttive appartamento

Esposizione: l'abitazione si trova al primo piano e ha doppia esposizione verso Sud -Ovest e Nord- Est.

Altezza utile: il soggiorno, le camere e la cucina hanno un'altezza interna di m. 3,00, i vani secondari, per la presenza di controsoffittatura, hanno un'altezza inferiore (ingresso m 2,62 – bagno m 2,70 – wc m 4,50).

Pareti: intonacate e tinteggiate nell'ingresso/ disimpegno, nel soggiorno, e nella due camere da letto; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle per un'altezza di circa m 2,35.

Pavimenti: nell'ingresso/ disimpegno, soggiorno, cucina, camera da letto 1 i pavimenti sono tutti uguali con mattonelle in ceramica 30 x 30; nella seconda camera da letto il pavimento presenta marmette 50 x25; nei due bagni mattonelle in ceramica 20 x 20; il balcone è pavimentato con mattonelle in graniglia 20 x 20.

Infissi esterni: le finestre delle due camere da letto sono in PVC con vetro doppio, tutte le restanti finestre e porte-finestre sono in legno con vetri semplici.

Infissi interni: portoncino d'ingresso blindato, le porte del bagno, delle due camere da letto sono porte semplici tamburate in legno trattate con mordente color noce-

Per quel che concerne gli impianti:

- a)l'elettrico è sottotraccia, non certificato, dotato di interruttori magnetotermici e differenziale;
- b)l'impianto idrico-sanitario e quello fognante sono allacciati alla rete comunale;
- c)l'impianto termico è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia posizionata nella parte verandata del balcone;
- d)l'impianto di condizionamento è presente nel soggiorno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato in data 10/10/2024, si è verificato che il medesimo risultava occupato dalla sig.ra **** Omissis ****. In tale sede il Custode Avv. Nicola Primerano redigendo il verbale di immissione nel possesso dell'immobile pignorato ha così scritto:

" la sig.ra **** Omissis ****. mi dichiara di godere del diritto di abitazione sull'immobile in virtù del verbale di separazione consensuale del Tribunale di Roma del 27.04.2007 e trascritto il 23.06.2009 al n° di formalità 43331 dell'Agenzia del Territorio di Roma, non opponibile alla procedura perché successivo all'iscrizione di ipoteca da parte di Unicredit Spa. . La signora **** Omissis **** mi dichiara che nell'immobile convivono con la medesima i di lei figli **** Omissis **** nati in **** Omissis ****, rispettivamente il **** Omissis **** e i di lei figli **** Omissis ****, nati in **** Omissis ****, rispettivamente il **** Omissis ****. Mi dichiara altresì che il sig. **** Omissis **** si è allontanato dalla casa coniugale, costituita dal presente immobile, dopo la separazione di cui sopra. La sig.ra **** Omissis **** mi dichiara che il **** Omissis **** è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 31/10/1983 al 13/05/2002 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Perrotta Giancarlo | 31/10/1983 | 15233 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | 17/11/1983 | 47900 | | | |
| Dal 13/05/2002 al 31/07/2002 | **** Omissis **** | Decreto di Trasferimento del tribunale di Roma - Sez. fallimentare | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 13/05/2002 | 1627 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 13/07/2002 | 52794 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 31/07/2002 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | SALARIS Paolo | 31/07/2002 | 7278 | 5050 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 02/08/2002 | 90656 | 60167 |
| | | 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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio aggiornate al 03/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo (n° 24298 del 02/08/2002)
Iscritto a Roma il 20/07/2022
Reg. gen. 98827 - Reg. part. 20035
Importo: € 249.480,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 118.800,00
Rogante: Salaris Paolo
Data: 31/07/2002
N° repertorio: 7279
N° raccolta: 5051

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 16/11/2009
Reg. gen. 151127 - Reg. part. 83128
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Provvedimento di Assegnazione in Godimento della Casa Familiare
Trascritto a Roma il 11/11/2020
Reg. gen. 115380 - Reg. part. 78553
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Verbale di pignoramento
Trascritto a Roma 1 il 05/04/2023
Reg. gen. 42840 - Reg. part. 30549
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi depositate, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12 febbraio 2008, nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n° 48 del 7 giugno 2016 il fabbricato di cui fanno parte gli immobili "de quo" ricade (Sistemi e Regole 1: 10.000 - Tav.19) nel sistema insediativo "Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (cfr allegato F) di cui agli articoli nn. 51 -52 -53 delle Norme tecniche di Attuazione. Il fabbricato risulta altresì ricompreso nel perimetro del Programma Integrato (PRINT) residenziale n° 4 "Finocchio - Pantano". Nella Carta per la Qualità non viene riportata alcuna prescrizione per il fabbricato in cui è inserito gli immobili oggetto del pignoramento.

Per il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2:

- tavola_a_25_375, Sistema del paesaggio insediativo, paesaggio degli insediamenti Urbani
- tavola_b_25_375, Aree urbanizzate del PTPR, ml.1211, protezione delle aree di interesse archeologico art. 42

- tavola_c_25_375, Beni del patrimonio naturale e culturale a azioni strategiche del PTPR, Tessuto urbano

L'edificio non è vincolato puntualmente ai sensi del decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

L'utilizzazione dell'appartamento è ad uso abitativo - categoria catastale A4 (abitazioni di tipo economico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato edificato, in assenza dei necessari titoli abilitativi, negli anni Cinquanta del secolo scorso.

Dall'accesso agli atti, eseguito il 28.11.2024 presso l'Ufficio Condono di Roma Capitale, il sottoscritto ha reperito le seguenti di seguito riportate e tratto copia della relativa documentazione.

Per l'immobile di cui trattasi in data 8.11.1985 è stata presentata al Comune di Roma, dal proprietario dell'epoca, istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n° 47 del 28.02.1985. All'istanza è stato attribuito quale identificativo del fascicolo per la procedura di condono il protocollo: Anno 86, Numero 110448, Sotto numero 003 (vedi All. I/1).

Successivamente, in data 01.12.1998 è stata rilasciata dal Direttore dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio (U.S.C.E.) la concessione in sanatoria n° 147157 (vedi All. I/2).

Sempre con riferimento alla Regolarità edilizia degli immobili oggetto della procedura si evidenzia che nel corso del sopralluogo del 10/10/2024 si è constatato che lo stato dei luoghi non risultava essere rispondente con la planimetria dell'appartamento (vedi All. C) depositata al Catasto Fabbricati il 23/01/1986 e redatta in conformità all'elaborato grafico depositato all' U.S.C.E. per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria (vedi All. I/3).

Più precisamente si è riscontrato che (vedi All. E):

- nell'appartamento è stata rimossa la parete che separava la cucina dal soggiorno;

-su parte della superficie di una delle due camere da letto è stato realizzato un secondo bagno.

Non risulta che dopo il rilascio delle concessioni in sanatoria siano stati chiesti agli uffici del Comune i permessi abilitativi per apportate le suddette modifiche pertanto, al fine di sanare tali difformità, sarà necessaria un'opera di regolarizzazione che comporterà l'accollo dei seguenti oneri:

- predisposizione una C.I.L.A in sanatoria comprendenti la documentazione normativamente richiesta (relazione generale, relazione asseverata, elaborati grafici) redatta da un tecnico incaricato;
- pagamento delle sanzioni amministrative unitamente ai normali diritti di segreteria da versare al Municipio competente;
- presentazione al Catasto del Docfa, a cura di un tecnico incaricato, per l'aggiornamento delle planimetrie dell'immobile.

Sulla base della propria esperienza professionale il sottoscritto stima per la suddetta regolarizzazione un costo complessivo di circa euro 2.800,00. Detto costo è stato detratto dall'importo stimato relativo al Valore di mercato dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base di quanto assunto nel corso del sopralluogo risulta non essersi costituito un Condominio in ragione del ridotto numero di unità immobiliari facenti parte del fabbricato. Pertanto non si è venuti a conoscenza di eventuali vincoli od oneri condominiali.

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 Fontana Candida 44
L'immobile oggetto del procedimento è una unità immobiliare ad uso residenziale facente parte del fabbricato di Via Fontana Candida n. 42 - 44 sito nel territorio del VI Municipio di Roma in località denominata "Borgata Finocchio" sorta, all'esterno del G.R.A, nell'area periferica a Est dell'Urbe, ubicata all'incirca all'altezza del Km 18 della Via Casilina. Lo sviluppo edilizio di questa parte della città è principalmente legato ad insediamenti spontanei sorti nella seconda metà del secolo scorso che hanno poi richiesto un lungo processo di risanamento urbanistico ancora in atto. Le attrezzature di quartiere restano infatti carenti mentre i servizi di tipo commerciale, specie per i generi di prima necessità, sono sufficientemente presenti e per lo più concentrati lungo la Via Casilina. La zona è sufficientemente servita da trasporti pubblici sia su gomma che su ferro. L'area presenta un tessuto edilizio caratterizzato in prevalenza da fabbricati di 3-4 piani, per lo più di tipo residenziale, e strade con sezione ristretta che risultano spesso mancanti di tratti di

marciapiedi e spazi per il parcheggio. La palazzina in cui è situata l'unità immobiliare pignorata è posta nel lotto di terreno ad angolo fra Via di Fontana Candida e Via Barrafranca che dista circa 300 metri dalla Via Casilina. E' stata edificata negli anni cinquanta del secolo scorso e presenta caratteristiche costruttive di tipo economico. Si compone di un piano terra a destinazione commerciale, due piani soprastanti (primo e secondo) a destinazione residenziale e dal piano di copertura in cui si sviluppa la terrazza stenditoio con il locale di servizio attiguo al corpo scala. Complessivamente sono presenti due appartamenti, uno per piano, serviti da dalla scala comune priva di ascensore. Alla suddetta scala si perviene accedendo dal cancello pedonale contraddistinto dal numero civico 44 e di seguito salito una scala esterna che termina su un ballatoio dove si trova il portone di ingresso dell'androne. L'appartamento oggetto di perizia si sviluppa al primo piano ed è identificato come interno n. 1; attualmente si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni. L'immobile è caratterizzato da un doppio affaccio ed è dotato di un balcone accessibile dal soggiorno. Il tutto come meglio rappresentato e illustrato con l'elaborato grafico planimetrico e la documentazione fotografica allegata alla presente perizia (cfr allegati D - E).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 141, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 163.625,00

VALORE COMMERCIALE AL MQ

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.

Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo sintetico - comparativo basato sul confronto con beni simili, aventi destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Barberino di Mugello (Roma), il suo valore di mercato può essere determinato nel seguente modo:

- 1- Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dall' O.M.I.

L'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi / elaborazioni dell'Agenzia. La sua banca dati costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2023.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata con il codice E19 - Suburbana/ Borghesiana - Finocchio. Per questa zona, relativamente alle abitazioni con stato conservativo "normale", i valori di mercato riferiti alla superficie lorda (commerciale) dell'immobile, riportati nella tabella, oscillano tra 1.400,00 e 1.800,00 €/mq (cfr allegato H). Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile si è ritenuto opportuno considerare quale valore utile alla stima quello medio pari a 1.600,00 €/mq.

- 2 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma

I valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie

immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Casilina Borghesiana Finocchio" . Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2023. Per questa zonai valori di mercato riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, riportati nella tabella, oscillano tra 1.400,00 e 2.160,00 €/mq (cfr allegato H). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 1.780,00 €/mq.

- 3 - Metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari
Ulteriore indagine è stata effettuata mediante le più accreditate piattaforme on line che riassumono gli annunci presentati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento e fra questi sono stati presi in considerazione gli annunci per immobili ubicati in prossimità a quello oggetto di stima e maggiormente affini allo stesso per il livello di piano, la qualità delle finiture interne e l'estensione superficiera.

Dall'indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 1.635 e 2.105,00€/mq (cfr allegato H) con un valore unitario ponderato pari 1.870,00 €/mq comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa, propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.

-4- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori indicati ai punti precedenti, e cioè:

$$(\text{€/mq } 1.600,00 + \text{€/mq } 1.780,00 + \text{€/mq } 1.870,00) : 3 = \text{€/mq } 1.750,00$$

Pertanto moltiplicando la superficie commerciale dell'appartamento, così come calcolata nel precedente capitolo "consistenza immobile", per il suddetto valore unitario si ottiene il valore di mercato (Vm) complessivo dell'immobile di cui trattasi : $V_m = \text{€/mq } 1.750,00 \times 93,50 \text{ mq} = \text{€ } 163.625,00$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Fontana Candida 44 | 93,50 mq | 1.750,00 €/mq | € 163.625,00 | 100,00% | € 163.625,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 163.625,00 |

Valore di stima: € 163.625,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica (stesura e deposito C.I.L.A in sanatoria e Variazioni planimetria catastale) | 2800,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |
| Stato d'uso e di manutenzione | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 144.462,50

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 16/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petrich Giuliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. A - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - All. B - Visura catastale storica dell' immobile
- ✓ Altri allegati - All. C - Planimetria catastale dell' immobile
- ✓ Altri allegati - All. D - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All. E - Planimetria rilievo dell'immobile
- ✓ Altri allegati - All. F - Estratto di mappa PRG
- ✓ Altri allegati - All. G - Certificazione notarile - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - All. H - Valori mercato immobiliare
- ✓ Altri allegati - ALL. I - Documentazione Condono Edilizio