

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Settore Esecuzioni Immobiliari

SEZIONE QUARTA CIVILE

G.E. Dott. MANCINETTI Marco

Esecuzione promossa da:

RED SEA SPV S.r.l.

Contro:

**RELAZIONE TECNICA ex art. 568 c.p.c.
dell'Esperto Stimatore**

R.G.E. n.599/2021

Consulente : Arch. Stefano Sarti

Arch. STEFANO SARTI
Via Pietro Mascagni, 134 – 00199 ROMA
Tel./Fax 06 45493463 Cell. 339 2556226
e-mail: s.sarti@fastwebnet.it
Pec: s.sarti@pec.archrm.it

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
QUARTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. MANCINETTI Marco

R.G.E. n.599/2021

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA :

RED SEA SPV S.r.l.

CONTRO :

RELAZIONE TECNICA

Dell'Esperto Stimatore (ex art. 568 c.p.c.)

Il sottoscritto Dott. Arch. Stefano SARTI nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto come da verbale di nomina, sottoscritto dal G.E. Dott. Marco MANCINETTI, del 20.06.2022 (**Allegato n.1**) , redige la presente relazione tecnica per rispondere ai seguenti quesiti conformemente a quanto contenuto nelle "Disposizioni Generali in materia di Espropriazione Immobiliare" .

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE:

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);



Compilare l'apposito modulo per il controllo della documentazione;

Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

2) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento a riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa (“ infra “) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) , procedere ai frazionamenti del caso oppure , ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti), risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per

l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°7, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'Articolo 6 del D.lvo. 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'articolo 13 D.lvo. 3.3.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario, i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio, o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di

locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

ADEMPIMENTI

A) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

B) fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema appena esposto tramite la piattaforma web gratuita "Procedure.it" utile alla redazione standardizzata della stessa ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct;

C) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

D) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità telematica PCT** (tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma Procedure.it). A tal fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati

dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy estraibile tramite il programma, nonché gli allegati identificati di seguito;

E) intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;

F) allegare alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) allegare alla relazione:

- a. planimetrie catastali,
- b. visure catastali per attualità,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti),
- d. certificazione energetica,
- e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori,
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni dell'occupante,
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

H) consultare gli atti che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite il Polisweb PCT utilizzando l'apposita funzione

accessibile in area riservata tramite smart card dal Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> in modo gratuito o tramite fornitore privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dalla aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta di liquidazione del proprio compenso.



Premessa

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Il procedimento esecutivo di cui è causa è stato promosso da “**RED SEA SPV S.r.l.**”, con sede a Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266, nei confronti della Sig.ra , nata ad il , codice fiscale , residente a , in virtù di un mutuo fondiario rilasciato da “AREA BANCA S.p.A.”, con atto notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale (RM) in data 10.09.2003, Repertorio n.3646 Raccolta n.2425, per la somma di € 200.000,00. Il credito de quo è stato garantito da ipoteca sugli immobili di seguito specificati, in forza di iscrizione del 15.09.2003 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ai nn.78467/21057 di formalità, a favore della banca mutuante ed a carico della predetta mutuataria, per la complessiva somma di € 400.000,00. Ad oggi, a seguito di successive cessioni, la società “RED SEA SPV S.r.l.” è la titolare esclusiva del credito di cui sopra.

Essendo la mutuataria in mora con il pagamento di mensilità arretrate è stato notificato alla stessa Atto di Precetto (**Allegato n.2**) in data 22.03.2021 per un importo complessivo di € **199.156,96** oltre agli interessi convenzionali ed ogni altra spesa successiva ed occorrenda, con espresso avvertimento che in difetto di pagamento si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata.

Essendo trascorsi oltre 10 (dieci) giorni dal ricevimento ed essendo rimasto infruttuoso il suddetto Atto di Precetto, è stata promossa azione per l'esecuzione forzata per espropriazione, in danno della Sig.ra , per la quota di 1/1 di proprietà del



seguente bene immobile, come da Atto di Pignoramento (**Allegato n.2**):

Immobile sito nel Comune di Roma (RM), Via Ernesto Nathan n.102 e, più precisamente:

- **Appartamento** – Unità immobiliare posta in Edificio A, alla Scala C, Interno 13, Piano 3.

La porzione immobiliare sopra riportata risulta censita all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 807, Particella 147, Sub 61, Zona Censuaria 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita Euro 970,94 indirizzo Via Ernesto Nathan n.102, Edificio A, Scala C, Interno 13, Piano 3.

ATTIVITA' SVOLTA DALL'ESPERTO

Il sottoscritto Esperto stimatore ha estrapolato, appena sono stati resi disponibili, copie dei documenti inseriti nel fascicolo d'ufficio dell'esecuzione presso la Cancelleria attraverso il collegamento PolisWeb. Ottenuta la documentazione necessaria richiesta per espletare il proprio incarico presso gli uffici competenti, il sottoscritto ha fissato tramite il custode designato, Avv. Barbara Stanchi, l'inizio delle operazioni peritali dando comunicazione del sopralluogo alla parte esecutata con lettera raccomandata per il giorno 25.10.2022 alle ore 15,00. In tale giorno, come da verbale di sopralluogo (**Allegato n.5**), non è stato permesso l'accesso all'interno dell'unità immobiliare in quanto nessuno ha risposto né al citofono né alla porta di ingresso. Ad ogni modo si è rilevato che all'interno indicato era riportato il cognome del precedente proprietario, Sig.ra



che, da colloquio telefonico con amministratore del condominio, risulta abitare l'immobile insieme al marito da diversi anni. In tale data il custode ha provveduto a lasciare sotto la porta di ingresso dell'appartamento l'avviso del procedimento di esecuzione immobiliare in corso e di successivo sopralluogo per il giorno 02.11.2022 ore 14,30.

In tale giorno, come da verbale di sopralluogo (**Allegato n.5**), si è riscontrata nell'immobile la presenza della Sig.ra , precedente proprietaria, e del marito di quest'ultima Sig. , i quali dichiaravano che l'immobile si trovava nel possesso della Sig.ra , debitore esecutato, ma da sempre abitato da loro, anche successivamente all'atto di compravendita a rogito del notaio FONTECCHIA Andrea del 10.09.2003 (**Allegato n.4**). In tale occasione sono stati visionati i luoghi, eseguite rilevazioni metriche, effettuate foto sia all'interno che all'esterno dell'immobile e il sottoscritto ha constatato che l'appartamento risultava complessivamente in discreto stato di conservazione. Ha proceduto a verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi visitati e quello rappresentato nella planimetria catastale e da tale confronto sono emerse alcune difformità. Dette variazioni saranno meglio specificate al successivo quesito n°5.

RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI

1° QUESITO - Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla

trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

Compilare l'apposito modulo per il controllo della documentazione;

Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

DOCUMENTAZIONE ART. 567 – 2° COMMA C.P.C.

La documentazione esaminata e rinvenuta in atti è la seguente:

- Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile soggetto a pignoramento;
- Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 30.06.2021, ai nn. 85631/59607 di formalità.

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione, depositato in data 11.07.2022 (**Allegato n.11**), si è riscontrato che la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

CONFORMITA' DATI CATASTALI

- Intestati: proprietà per 1/1 in capo alla Sig.ra nata a , codice fiscale .

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 01.07.2022 (**Allegato n.6**) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

- Unità immobiliare (appartamento): il bene risulta censito presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 807, Particella 147, Sub 61, Zona Cens. 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita Euro 970,94 indirizzo Via Ernesto Nathan n.102, Edificio A, Scala C, interno 13, piano 3.

L'appartamento è confinante con Via della Magliana Nuova, appartamento scala C interno 14, vano scala e chiostrina, appartamento scala B interno 16, salvo altri e/o migliori confini;

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 01.07.2022 (**Allegato n.6**) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

PROVENIENZE

- Al ventennio la porzione immobiliare in oggetto risulta intestata in proprietà per 1/1 alla Sig.ra , nata a il , codice fiscale , per atto di compravendita a rogito del notaio TUCCARI Carlo Federico di Roma del 17.12.1991, debitamente registrato e trascritto a Roma in

data 14.01.1992 ai nn.7756/6554 di formalità, da
“” (**Allegato n.3**);

- ad oggi la porzione immobiliare in oggetto risulta intestata in proprietà per 1/1 alla Sig.ra, nata a , codice fiscale , per atto di compravendita a rogito del notaio FONTECCHIA Andrea di Albano Laziale (RM) del 10.09.2003, debitamente registrato e trascritto a Roma in data 15.09.2003 ai nn.78466/51812 di formalità, dalla Sig.ra , sopra specificata (**Allegato n.4**).

2° QUESITO – **Segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento a riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Come già evidenziato, nella compilazione del Modulo dell'esperto per controllo documentazione (**Allegato n.11**) si è riscontrato che la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

La provenienza ultraventennale risulta dalla documentazione in atti.

3° QUESITO - **Effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;



se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e /o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa (" infra ") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti), risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il bene risulta censito presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali.

Appartamento: Foglio 807, Particella 147, Sub 61, Zona Cens. 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale

Totale 84mq, Rendita Euro 970,94 indirizzo Via Ernesto Nathan n.102, Edificio A,, Scala C, Interno 13, piano 3 (**Allegato n.6**).

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria catastale. Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità.

E' stata infatti condotta un ristrutturazione che ha modificato l'ampiezza e la distribuzione degli spazi interni in particolare nella zona di ingresso dove risulta costituito un nuovo ambiente con accesso dal disimpegno con ridimensionamento del medesimo ingresso. Tale modifica, realizzata mediante la costruzione di un semplice tramezzo non portante, non ha modificato le parti esterne del fabbricato in cui è inserito l'appartamento e non ha apportato variazioni di superficie e di volumetria.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo dell'immobile corredato della relativa documentazione fotografica (**Allegato n.7**). Non si ritiene comunque opportuno procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale per i motivi che saranno meglio specificati al successivo quesito n°5.

ASTE
GIUDIZIARIE®

4° QUESITO - predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

ASTE
GIUDIZIARIE®
17

ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

1 – Iscrizione di ipoteca volontaria in data 15.09.2003 ai nn.78467/21057 di formalità, a garanzia di mutuo, dell'importo di € 400.000,00 a favore di "AREA BANCA S.p.A.", codice fiscale 11408230156, contro , nata a , codice fiscale , gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile in oggetto.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

1 – Trascrizione di Pignoramento in data 30.06.2021 ai nn.85631/59607 di formalità, a favore di "RED SEA SPV S.r.l.", codice fiscale 04938320266, contro , sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile in oggetto.

Tutte le formalità di cui sopra, riportate nella Certificazione notarile, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 – in data 13.12.2022 (**Allegato n.3**).

5° QUESITO - acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale;



indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°7, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole - Foglio 17, l'immobile ricade in zona – *Sistema Insediativo – Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa – T2 (Allegato n.9)* – regolata dagli artt. 44-45-47 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per *Città consolidata* si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei piani regolatori del 1931 e del 1962.

All'interno della *Città consolidata* gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici;

e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Si intendono per *Tessuti della Città consolidata* l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione o rapporto con i tracciati viari.

Sono *Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa* i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- a) una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie;
- b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale;
- c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.

Gli interventi dovranno tendere al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC) e ristrutturazione edilizia (RE1) a determinate condizioni specifiche.

Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (**Allegato n.9**).

Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A
- Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile in zona Sistema del
Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Aree
di Visuale (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B
- Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Area urbanizzata del
P.T.P.R. (**Allegato n.9**)

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C
- Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona
Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'Insediamento
Contemporaneo - Tessuto urbano (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte,
parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile non ricade in
nessuna delle due zone (**Allegato n.9**).

CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Conformità Edilizia – Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità
immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato nel
Comune di Roma, fascia periferica, quadrante sud-ovest della città,
quartiere "Portuense". L'immobile è compreso in un complesso
immobiliare formato da quattro edifici che hanno accesso da Via
Ernesto Nathan n.102. Tramite ampio cortile interno di distribuzione
si accede all'edificio A, scala C, che ricomprende l'immobile in
esame. Dalla documentazione reperita il fabbricato in oggetto risulta
realizzato in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Roma
n.1471 (protocollo 13819/1967) del 22.08.1967 (**Allegato n.8**) e
successivamente, per lavori eseguiti in assenza delle prescritte
autorizzazioni edilizie, è stata rilasciata dal Comune di Roma la

Concessione in Sanatoria n.530/S (protocollo 86/42678-0) del 04.07.1989.

Su apposite domande inoltrate dal sottoscritto sono state richieste in data 01.07.2022 visura del progetto approvato con Licenza Edilizia n.1471 del 22.08.1967 ed in data 20.07.2022 visura del progetto approvato con Concessione in Sanatoria n.530/S del 04.07.1989, per la verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato. Alle suddette domande è stato dato riscontro positivo solo relativamente alla Licenza Edilizia con appuntamento per visura progetto il 08.11.2022 mentre per la Concessione in Sanatoria non è stato dato a tutt'oggi alcun riscontro (***Allegato n.8***).

Pertanto allo stato attuale è stato possibile esclusivamente un confronto tra la planimetria di progetto autorizzata con Licenza Edilizia n.1471 (protocollo 13819/1967) del 22.08.1967 e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Evidenziando la sostanziale conformità tra la planimetria di progetto visionata e le planimetrie catastali sia di impianto (1969) che attuale (1986), si ritiene plausibile che le modifiche intervenute successivamente possano ritenersi non sostanziali almeno per quello che riguarda l'immobile in oggetto. Pertanto si ritiene opportuno fare riferimento alla planimetria di progetto autorizzata con Licenza Edilizia n.1471 (protocollo 13819/1967) per la verifica tra quanto presumibilmente autorizzato e quanto rilevato in sede di sopralluogo (***Allegato n.8***). Ad ogni modo si terrà conto nel giudizio finale di stima del livello di incertezza legato alla mancata visura del fascicolo progettuale relativo alla Concessione in Sanatoria n.530/S (protocollo 86/42678-0) del 04.07.1989. Procedendo come sopra indicato si è riscontrato come dal confronto tra la planimetria di progetto presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono

emerse alcune difformità che saranno descritte nei paragrafi seguenti.

Certificato di agibilità (ex abitabilità) – Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento ha avuto il certificato di abitabilità con Licenza n.615 rilasciata dal Comune di Roma in data 30.07.1970 (***Allegato n.8***).

Opere interne eseguite senza titolo – Come già evidenziato dal confronto tra gli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità:

1. ABUSO 1: si è rilevata la chiusura del vano finestra verso il balcone in corrispondenza del soggiorno. Tale variazione ha modificato le parti esterne del fabbricato in cui è inserito l'appartamento ma non ha apportato variazioni di superficie e volumetria.
2. ABUSO 2: si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni in particolare nella zona di ingresso dove risulta costituito un nuovo ambiente con accesso dal disimpegno con ridimensionamento del medesimo ingresso. Tale modifica, realizzata mediante la costruzione di un semplice tramezzo non portante, non ha modificato le parti esterne del fabbricato in cui è inserito l'appartamento e non ha apportato variazioni di superficie e di volumetria.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ha definito le tipologie dell'abuso edilizio contemplando tre fattispecie ordinate secondo la gravità dell'abuso: interventi in assenza di permesso di costruire o in totale difformità; interventi con variazioni essenziali dal progetto approvato; interventi con parziali difformità.

1. ABUSO 1 (NON SANABILE): intervento con parziali difformità. Relativamente alla chiusura del vano finestra verso il balcone in corrispondenza del soggiorno si ritiene che l'abuso non sia sanabile in quanto la chiusura del vano finestra è in contrasto con i requisiti igienico-sanitari relativi alla superficie minima finestrata pari ad almeno 1/8 della superficie pavimentata per locali abitabili. Le spese per i lavori di demolizione e/o ricostruzione per il ripristino della finestra come da planimetria di progetto, possono essere stimate in circa € 3.500,00. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

2. ABUSO 2 (SANABILE): intervento con parziali difformità. Relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni in particolare nella zona di ingresso dove risulta costituito un nuovo ambiente con accesso dal disimpegno con ridimensionamento del medesimo ingresso, realizzata mediante la costruzione di un semplice tramezzo non portante, si ritiene che l'abuso sia sanabile.

Pratiche edilizie – Si elencano di seguito le pratiche edilizie da ottemperare in funzione degli abusi rilevati:

1. ABUSO 1: ai fini della sanatoria della difformità riscontrata in merito alla chiusura del vano finestra il cui intervento di ripristino dello stato dei luoghi si configura come intervento di Restauro e Risanamento Conservativo, l'aggiudicatario dovrà presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), trattandosi di parti non strutturali dell'edificio. Si presume che, non essendoci stato alcun provvedimento di disciplina edilizia per quanto realizzato in difformità, l'intervento si configuri come

un ravvedimento operoso non soggetto a sanzione amministrativa;

2. ABUSO 2: ai fini della sanatoria della difformità riscontrata in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni che si configura come intervento di Manutenzione Ordinaria, l'aggiudicatario dovrà presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria tramite la quale ottenere la legittimità delle opere eseguite senza titolo. Il costo della sanzione applicata dal Comune e dei diritti è pari a circa € 1.500,00.

Come detto non si è ritenuto opportuno inoltrare una formale richiesta al G.E. per procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale presente in banca dati poichè l'immobile è suscettibile di ulteriori modifiche da parte del soggetto acquirente e nel caso anche di un ritorno allo stato di fatto riportato nella planimetria di progetto e catastale.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione dell'appartamento in oggetto si attestano su circa € 3.500,00 per opere di demolizione e/o ricostruzione (ABUSO 1) circa € 1.500,00 per sanzioni e diritti (ABUSO 2). A questi costi va aggiunta l'attività di un professionista abilitato per la redazione del rilievo dell'immobile e la compilazione delle domande e degli allegati tecnici che può variare da € 500,00 ad € 1.500,00 al lordo delle imposte. Considerando la media degli importi sopra evidenziati avremo circa € 1.000,00 per l'attività di un professionista. Tali importi andranno detratti dal valore finale di stima.

6° QUESITO - predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'Articolo 6 del D. lvo. 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'articolo 13 D.lvo. 3.3.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

L'immobile in esame è un appartamento uso abitazione. Gli infissi e i serramenti delle finestrate esistenti sono in alluminio con vetrocamera e guarnizioni di tenuta, a detta dei residenti installati nel 2002, in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC, probabilmente originari del 1970, in sufficiente stato di conservazione.

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda è autonoma con caldaia murale alimentata a gas posizionata esternamente. E' presente inoltre impianto di condizionamento, costituito da n.2 split interni posizionati nel soggiorno e nel disimpegno, con n.2 relative unità esterne posizionate nel balcone.

Nell'insieme, quindi, risultano strutture parzialmente in linea con i parametri imposti dalla attuale normativa sui contenimenti energetici. Non è stato possibile tuttavia predisporre l'**APE** (Attestazione di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura degli aggiudicatari l'eventuale messa a norma degli impianti e la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra.

7° QUESITO - descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente** : comune, località, via, numero



civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Dati generali e ubicazione – Quota di 1/1 di proprietà di un appartamento uso abitazione, ubicato nel Comune di Roma, in Via Ernesto Nathan n.102, Edificio A, Scala C.

Intestazione catastale – L'immobile risulta intestato in proprietà per la quota di 1/1 alla Sig.ra , nata a , codice fiscale (**Allegato n.6**).

Dati catastali – L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio - Servizi Catastali.

Appartamento: Foglio 807, Particella 147, Sub 61, Zona Cens. 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita Euro 970,94 indirizzo Via Ernesto Nathan n.102, Edificio A, Scala C, Interno 13, Piano 3 (**Allegato n.6**).

Confini

Appartamento: confinante con Via della Magliana Nuova, appartamento scala C interno 14, vano scala e chiostrina, appartamento scala B interno 16, salvo altri e/o migliori confini.

Caratteristiche esterne ed interne (fabbricato) – Il fabbricato in oggetto è ubicato nel comune di Roma, fascia periferica, settore sud-ovest della città, quartiere "Portuense". Fa parte di un complesso residenziale, con cortile interno di distribuzione, composto da quattro edifici di simile fattura. L'accesso principale al cortile comune avviene da Via Ernesto Nathan n.102. In particolare l'edificio che ricomprende l'appartamento di cui alla presente

relazione risulta formato da sei piani fuori terra destinati ad abitazione ed un piano seminterrato destinato ad autorimessa. L'edificio, contrassegnato dalla lettera A, è servito da diverse scale e la scala in cui è ricompreso l'immobile in oggetto è la scala C. Vi si accede, come detto, da un cortile interno comune ai quattro edifici, di proprietà condominiale. La copertura del fabbricato è a terrazzo praticabile. I lavori di costruzione si sono conclusi presumibilmente nel 1970.

La struttura portante del corpo di fabbrica è realizzata in cemento armato. I solai sono del tipo misto in cemento armato e laterizio. La tamponatura esterna di tutti i piani è parzialmente rivestita in cortina di mattoni sul colore marrone chiaro a ricorsi orizzontali, parzialmente rivestita in elementi di pietra naturale sul colore bianco (sottofinestre) e parzialmente finita ad intonaco tinteggiato sul colore grigio (fasce marcapiano e frontalini balconi); i parapetti dei balconi sono parzialmente costituiti da elementi in metallo tinteggiati sul colore marrone e parzialmente costituiti da telai in metallo tinteggiati sul colore marrone, con specchiature in vetro retinato (**Allegato n.7** - foto n.01 e n.02).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione ed il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è mediocre in quanto compaiono distacchi di intonaco sulla facciata, in particolare in corrispondenza dei frontalini dei balconi, che necessiterebbero di lavori manutentivi.

Come detto, l'accesso principale all'interno del complesso avviene da Via Ernesto Nathan n.102, attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile in metallo tinteggiati sul colore bianco, che danno accesso ad un cortile di proprietà condominiale, parzialmente pavimentato e parzialmente sistemato a verde, e da questo,

attraverso ulteriore cancello in metallo parzialmente vetrato, all'androne della scala C dell'edificio A, servito da un vano scala e da un ascensore, che a loro volta danno accesso alle singole unità immobiliari (**Allegato n.7** – foto da n.03 e n.06). L'androne di ingresso presenta una pavimentazione in lastre di marmo sul colore bianco sporco con venature grigie di varie tonalità nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in pannelli di legno sul colore ciliegio, parzialmente finite ad intonaco rustico tinteggiato sul colore marrone chiaro o ocre e parzialmente rivestite in ceramica sul colore bianco, marrone e giallo a motivi floreali nel formato medio quadrato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.07 e n.08). I pianerottoli dei vari piani presentano una pavimentazione in lastre di marmo sul colore bianco sporco con venature grigie di varie tonalità nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco rustico tinteggiato sul colore ocre; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La scala interna di distribuzione ha i gradini rivestiti in lastre di marmo sul colore bianco sporco con venature grigie di varie tonalità e presenta un parapetto centrale in metallo tinteggiato sul colore grigio e marrone a motivi geometrici con corrimano integrato (**Allegato n.7** – foto n.09 e n.10). Tutti i piani sono serviti da ascensore ad azionamento elettrico con trazione diretta del tipo a fune.

Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione ed il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è sufficiente.

Caratteristiche interne (appartamento uso abitazione) –

L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto al piano terzo del fabbricato, si compone di un ingresso che dà accesso ad un

soggiorno e da questo, attraverso un disimpegno, è possibile accedere agli altri ambienti dell'appartamento ossia una cucina, una camera, un bagno ed uno studio. Dalla cucina è possibile accedere ad un balcone che affaccia su Via della Magliana Nuova.

La pavimentazione dell'ingresso è in marmo resina sul colore grigio con pezzature di medio formato sul colore bianco o grigio in varie tonalità a superficie liscia nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.11 e n.12**). La pavimentazione del soggiorno è in marmo resina sul colore grigio con pezzature di medio formato sul colore bianco o grigio in varie tonalità a superficie liscia nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.13 e n.14**). La pavimentazione del disimpegno è in marmo resina sul colore rosso con pezzature di piccolo formato sul colore bianco e grigio in varie tonalità a superficie liscia nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.15 e n.16**). La pavimentazione della cucina è in marmo resina sul colore marrone chiaro con pezzature di piccolo formato sul colore bianco e grigio in varie tonalità a superficie liscia nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore marrone chiaro sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato piccolo o medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.17 e n.18**). La pavimentazione della camera è in marmo resina sul colore rosso con pezzature di piccolo formato sul colore bianco e grigio in varie tonalità a superficie liscia



nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinte sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.19 e n.20). La pavimentazione del bagno è in ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone scuro o chiaro a superficie leggermente rugosa nel formato medio rettangolare con cornice intermedia e superiore a motivi floreali e parzialmente finite ad intonaco tinte sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.21 e n.22). La pavimentazione dello studio è in marmo resina sul colore grigio con pezzature di medio formato sul colore bianco o grigio in varie tonalità a superficie liscia nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinte sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinte sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.23 e n.24). La pavimentazione del balcone, accessibile dalla sola cucina, è in ceramica sul colore rosso nel formato piccolo rettangolare; il parapetto è parzialmente costituito da elementi in metallo tinte sul colore marrone e parzialmente costituito da telaio in metallo tinte sul colore marrone, con specchiature in vetro retinato (**Allegato n.7** – foto n.25 e n.26).

Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di circa 3.00ml, ad eccezione del disimpegno, parzialmente soppalcato, con altezza interna di circa 2.20ml.

Gli ambienti godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle favorevoli condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha due lati di esposizione: ovest (principale) e est (secondario).

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in alluminio con vetrocamera e guarnizioni di tenuta, a detta dei residenti

installati nel 2002, in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC, probabilmente originari del 1970, in sufficiente stato di conservazione.

Le porte interne sono in legno tamburato sul colore noce naturale a battente, alcune parzialmente vetrate, in sufficiente stato di conservazione.

Il fabbricato risulta allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas. Per lo smaltimento delle acque nere si ipotizza allaccio alle linee fognarie comunali con esito a depuratore.

Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idraulici ed elettrici, probabilmente non conformi alle norme vigenti e sprovvisti di certificato di conformità, risultano comunque in sufficienti condizioni e funzionanti.

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda è autonoma con caldaia murale alimentata a gas posizionata esternamente. E' presente inoltre impianto di condizionamento, costituito da n.2 split interni posizionati nel soggiorno e nel disimpegno, con n.2 relative unità esterne posizionate nel balcone.

Le finiture interne dell'appartamento sono di sufficiente livello qualitativo considerando il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interno è discreto. Pertanto l'appartamento apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi. Da prevedersi comunque una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.

Consistenza immobile - Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 – Allegato C – ovvero secondo le Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica).

La superficie dell'appartamento ad uso abitazione data dal computo della superficie utile (calpestabile) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:

A – VANI PRINCIPALI E ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO

- Ingresso : mq. 4,60
- Soggiorno : mq. 22,50
- Disimpegno : mq. 5,10
- Cucina : mq. 9,50
- Camera : mq. 16,60
- Bagno : mq. 5,40
- Studio : mq. 5,90

Totale Sup. Utile coperta : mq. 69,60

(calcolata al 100% ovvero $114,10 \times 100\% =$ **mq. 69,60**)

B – BALCONI E TERRAZZI DI PERTINENZA ESCLUSIVA

- Balcone : mq. 6,80

Totale Sup. Utile coperta : mq. 6,80

(calcolata al 30% fino a 25,00mq, ovvero $6,80 \times 30\% =$ circa **mq. 2,00**)

C - INCIDENZA MURATURA

(calcolata al 18% di A, ovvero $69,60 \times 18\% =$ circa **mq. 12,50**)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq. 84,00

Amministrazione Condominio : La gestione del Condominio è al momento affidata alla società , con sede in – tel: - indirizzo di posta elettronica non certificata:



Da informazioni ricevute dall'amministrazione di cui sopra in data 15.12.2022 le spese condominiali, secondo la caratura millesimale dell'immobile in esame, pari a 3,086 su 1.000,00 (Tabella A – Proprietà comune) a 11,699 su 1.000,00 (Tabella A1 – Proprietà fabbricato A), a 40,234 su 1.000,00 (Tabella A2 – Proprietà scala C), a 43,927 su 1.000,00 (Tabella B – Scala e ascensore) e a 2,353 su 1.000,00 (Tabella D – Riscaldamento centrale) ammontano a circa € 1.500,00 annuali. Da informazioni ricevute il condomino è in regola con i pagamenti. Ad ogni modo eventuali debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Si segnalano le seguenti proprietà condominiali: cortile comune a tutti fabbricati, lastrico solare comune al fabbricato A, androne di accesso, vano scala e locali tecnici comuni alla scala C del fabbricato A. E' presente impianto citofonico e antenna terrestre centralizzata, nonché servizio di portierato comune a tutti i fabbricati.



Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche immobile**APPARTAMENTO - ROMA****Via Ernesto Nathan n.102, edificio A, scala C, piano 3, interno 13****Superficie totale commerciale: mq. 84,00****Superficie utile coperta: mq. 69,60****Pertinenze non incluse nella Sup. utile coperta: balcone****CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:**

Zona di collocamento urbana: periferia (quartiere "Portuense")
Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente
Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente
Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente
Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente
Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente
Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente
Tipologia immobiliare prevalente: edifici multipiano
Destinazione prevalente piano terra: negozi/abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Ceto sociale: medio/popolare

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio
Destinazione prevalente piano terra: autorimessa / abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Epoca di costruzione: 1970
Numero piani: 6 fuori terra – 1 piano seminterrato
Cortili e spazi condominiali: cortile comune ai 4 edifici, androne, vano scala, terrazzo di copertura
Portierato: presente comune ai 4 edifici
Tipologia strutturale: cemento armato e solai latero-cementizi
Rivestimento esterno: cortina e intonaco civile tinteggiato a calce
Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno
Stato di manutenzione: mediocre esterno – sufficiente interno
Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): 1
Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): presente
Impianti tecnologici condominiali (altro): presente citofono



CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Edificio: A

Scala: C

Piano: 3

Numero interno: 13

Destinazione d'uso: abitazione

Pertinenze esistenti: n.1 balcone

Altezza interna prevalente: 3.00ml

Servizi igienici: 1

Numero affacci: 2

Esposizione: ovest (principale) – est (secondaria)

Prospicienza: ovest (Via della Magliana Nuova) – est (affaccio interno)

Panoramicità: assente

Luminosità: sufficiente

Cucina abitabile: presente

Ripostiglio: assente

Distribuzione spazi interni: normale

Qualità rifiniture: sufficiente

Materiali di rivestimento pavimenti: marmo resina, ceramica

Materiali di rivestimento pareti: intonaco tinteggiato, ceramica

Impianti tecnologici (idrico-fognario): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente

Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia a gas

Impianti tecnologici (condizionamento): presente

Epoca eventuali ristrutturazioni: nessuna

Stato di manutenzione: discreto – manutenzione urgente non necessaria.

Da verificare impianto idrico, fognario ed elettrico

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media

Offerta: media

Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia periferica, quartiere "Portuense", Municipio XI – Roma Capitale.

Infrastrutture generali e contesto socio-economico di valore medio/popolare.

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma presenti. Collegamento verso TRENi REGIONALI fermata "Villa Bonelli" a circa 650 metri.

Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibili supermercati a circa 450 dall'immobile oggetto di analisi.

Scuola materna a circa 550 metri, scuola elementare a circa 450 metri, scuola media a circa 900 metri, ufficio postale a circa 200 metri



8° QUESITO - dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; **dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile di cui trattasi risulta essere un appartamento ad uso abitazione di piccola superficie e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Non è quindi vendibile in più lotti. Pertanto il bene è vendibile in un unico lotto.

9° QUESITO - accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario, i contratti di locazione ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio, o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Barbara Stanchi, come si evince dal verbale di sopralluogo (**Allegato n.5**), si è riscontrata la presenza della Sig.ra precedente proprietaria, e del marito di quest'ultima Sig. , i quali dichiaravano che l'immobile si trovava nel possesso della Sig.ra , debitore esecutato, ma da sempre abitato da loro, anche successivamente all'atto di compravendita a rogito del notaio FONTECCHIA Andrea del 10.09.2003 (**Allegato n.4**), per concessione in comodato gratuito senza forma scritta. Allo stato attuale pertanto l'immobile risulta nella disponibilità dei suddetti residenti senza alcun titolo.

Non risulta alcun contratto di locazione.

10° QUESITO - indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°8 e 9, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;

Dalla documentazione reperita ed esaminata presso gli Uffici, risulta che l'immobile oggetto di perizia non è sottoposto ad alcuno dei vincoli sopra elencati. Come già evidenziato da informazioni ricevute il condomino è in regola con i pagamenti. Ad ogni modo l'acquirente è tenuto al pagamento degli oneri condominiali per eventuali debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente. Tali importi sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'art.568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

11° QUESITO - determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).



Nell'ottica di effettuare una approfondita analisi estimativa, si adotta sia il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante indagini e ricerche di mercato diviso in due fasi:

- attribuzione del giusto prezzo sia per la sua ubicazione, sia per il suo stato di manutenzione sia per la sua consistenza tipologica sulla base dei prezzi noti ricavabili da pubblicazioni ufficiali e studi di settore.

- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi; sia il metodo di stima "analitico" ritenendo che vi sia rispondenza tra il reddito del bene economico ed il relativo valore capitale.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di un APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano terzo di un fabbricato composto da sei piani fuori terra ed un piano seminterrato, ubicato nel Comune di Roma, fascia periferica, settore sud-ovest della città, quartiere "Portuense".

Analisi fonti quotazioni immobiliari – Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2022 - Semestre 1 (Allegato n.10), hanno rilevato che per vendite di Abitazioni civili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicate in zona Periferica / MAGLIANA (VIA DELL'IMPRUNETA) – codice zona D8 il prezzo oscilla da 1.900,00 €/mq a 2.800,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM1 = 2.350,00 €/mq**
- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale i valori della locazione vanno da un minimo di € 8,00/mq ad un massimo di €

11,80/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VL1 = 9,90 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (**Allegato n.10**) hanno rilevato nel mese di Dicembre 2022 quanto segue:

- per Appartamenti in stabili di fascia media in zona MAGLIANA (VIA DELL'IMPRUNETA) il prezzo oscilla da 1.899,00 €/mq a 2.775,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM2 = 2.337,00 €/mq**
- per Appartamenti in stabili di fascia media i valori della locazione vanno da un minimo di € 7,71/mq ad un massimo di € 11,19/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VL2 = 9,45 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili (**Allegato n.10**), e detratta una percentuale di stima del 10% riferibile ad una decurtazione media del prezzo di vendita per una normale trattativa, hanno rilevato un valore medio **VM3 = (€198.000/mq77 + €205.000/mq77 + €155.000/mq60) / 3 x 90% = circa 2.345,00 €/mq**

Valutazioni degli immobili - Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più probabile valore di mercato alla attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali su menzionate:

Metodo sintetico-comparativo – All'immobile oggetto della presente perizia, considerati i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche simili nella zona oggetto di indagine, può essere



assegnata una valutazione di partenza come media dei valori trovati per il Listino Ufficiale della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, per le Quotazioni di Borsino Immobiliare, e per i cosiddetti Comparabili pari a:

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = 2.344,00 \text{ €/mq}$$

inserendo poi dei coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche locazionali, del fabbricato e dell'unità immobiliare:

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Buona (+2%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Mediocre esterno (-2%) – Sufficiente interno (+0%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Discreto (+0%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (+0%)

PIANO:

- Terzo (0%)

CONSISTENZA:

- Metratura bassa (+2%)

LUMINOSITA':

- Mediamente luminoso (+0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Mista (+0%)

DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI:

- Normale (+0%)

RISCALDAMENTO:

- Centralizzato con contabilizzatori (+2%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $2.344,00 + 4\% =$ circa $2.435,00$ €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di $84,00\text{mq}$ fornisce il seguente valore:
 $\text{€ } 2.435,00 \times 84,00 =$ totale circa **Euro 204.000,00.**

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando proposte di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame, venduto libero da cose e persone si può quotare in Euro 204.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:
Euro 204.000,00 (euro duecentoquattromila)

Metodo analitico - La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 10% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse) il cui valore al mq si ottiene come fatto precedentemente dalla media dei valori di locazione riscontrati:

$$VL = (VL1 + VL2) / 2 + 4\% = \text{circa } 10,06 \text{ €/mq}$$

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza, per il tipo di immobile in esame, oscilla da una percentuale minima del 2% (costruzioni di lusso) ad una massima del 6% (costruzioni economiche e popolari, costruzioni a fini produttivi), scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 4%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Tot. superficie commerciale immobile: 84,00mq

Reddito annuo per rendimento presunto:

$(10,06 \text{ €/mq.} \times 84,00\text{mq}) \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 10.140,48$

Detrazione per spese e oneri vari 10% = € 1.014,04

Saggio di capitalizzazione applicato = 4%

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile = $(€ 10.140,48 - € 1.014,04) / 0,04 = \text{circa } € 228.000,00$

Valutazione con metodo analitico:

Euro 228.000,00 (euro duecentoventottomila)

Operando la media dei due valori si ottiene il **VALORE VENALE DELL'IMMOBILE:**

$(€ 204.000,00 + € 228.000,00) / 2 = € 216.000,00$

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente ai costi di regolarizzazione degli abusi riscontrati pari a € 3.500,00 per opere di demolizione e/o ricostruzione, a € 1.500,00 per sanzioni e diritti ed € 1.000,00 per l'attività di un professionista.

Avremo pertanto:

$(216.000,00 - 3.500,00 - 1.500,00 - 1.000,00) = € 210.000,00$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 210.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell' articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, e aggiungendo un ulteriore detrazione pari al 2% tenendo conto in particolare della mancata visura del fascicolo progettuale relativo alla Concessione in Sanatoria n.530/S (protocollo 86/42678-0) del 04.07.1989, come già esposto al precedente quesito n°5, si ottiene il seguente valore:

$€ 210.000,00 - 12\% = \text{circa } € 185.000,00$



VALORE STIMATO DI MERCATO = € 185.000,00

CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi condotte e le considerazioni evidenziate, il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che il più probabile valore reale di mercato da attribuire alla quota di 1/1 del diritto di proprietà del compendio immobiliare oggetto di stima (APPARTAMENTO ad uso abitazione) vendibile come unico lotto, risulti pari a:

Euro € 185.000,00 (euro centottantacinquemila/00)



FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di una APPARTAMENTO ad uso abitazione, ubicato nel Comune di Roma, Via Ernesto Nathan n.102, edificio A, scala C, piano 3, interno 13, composto da:

APPARTAMENTO: ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno, studio e balcone.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di 84,00mq.

Intestazione catastale – L'immobile risulta intestato in proprietà per la quota di 1/1 alla Sig.ra , nata a , codice fiscale .

Dati catastali – L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali.

Appartamento: Foglio 807, Particella 147, Sub 61, Zona Cens. 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita Euro 970,94 indirizzo Via Ernesto Nathan n.102, Edificio A, Scala C, Interno 13, Piano 3.

Confini

Appartamento confinante con Via della Magliana Nuova, appartamento scala C interno 14, vano scala e chiostrina, appartamento scala B interno 16, salvo altri e/o migliori confini.

APE – A cura dell'aggiudicatario per mancanza documentazione di base.

VALORE del bene pari ad € 185.000,00



Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il
mandato conferitogli, rimette alla S.V. il presente elaborato peritale.

Roma, lì 30 Dicembre 2022

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Stefano Sarti



ALLEGATI

1. Verbale di nomina e giuramento;
2. Atto di precetto - Atto di pignoramento;
3. Certificato notarile - Nota di trascrizione Atto di Pignoramento -
Ispezione ipotecaria;
4. Atto di provenienza;
5. Verbali di sopralluogo;
6. Stralcio di mappa – Planimetria catastale - Visura storica per
immobile;
7. Planimetria di rilievo - Documentazione fotografica;
8. Titoli edilizi abilitativi;
9. Individuazione zona di P.R.G. - Rete ecologica - Carta per la
qualità - Piano Territoriale Paesistico Regionale;
10. Quotazioni Immobiliari – Comparabili;
11. Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore –
Ricevute invio Relazione Peritale.

