

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.

contro

Esecutato (omissis)



SOMMARIO

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

In data 10/09/2024, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2024 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 Campodipietra, 30, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°55'11.8"N 12°40'59.3"E)

L'appartamento è situato al piano primo della palazzina con accesso dal Civico 30 di via Campodipietra in Roma ed è contraddistinto con il numero interno 2.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto, due bagni e due balconi; confina con il vano scale, distacchi condominiali, distacco su via Campodipietra, salvo altri.

L'edificio sorge nella zona periferica Est della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel quartiere Lunghezza.

Via Campodipietra ricade nella zona urbanistica Zona X - Lunghezza del Municipio Roma VI di Roma Capitale, che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona Z. VI Settecamini ed il comune di Guidonia Montecelio, a nord-est con la zona Z. XI San Vittorino, a sud con la zona Z. XIV Borghesiana, a ovest con la zona Z. IX Acqua Vergine.

Via Campodipietra si trova a sud dell'Autostrada A24, nel tratto extraurbano, a circa dieci chilometri dal Grande Raccordo Anulare.

La zona è contraddistinta prevalentemente da edilizia residenziale con edifici di tre/quattro piani circondati da giardini.

Nei quartieri limitrofi sono presenti scuole, servizi e le principali attività commerciali.

Con cinque minuti di auto è raggiungibile la stazione ferroviaria di "Lunghezza" della linea regionale Roma-Pescara, diverse fermate di bus per varie zone della città ed il casello dell'Autostrada A24 Roma-L'Aquila.

La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Tor Vergata, dotato di Pronto Soccorso H24.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Campodipietra, 30, interno 2, piano 1.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Esecutato (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: omissis
omissis
Nato a omissis

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

- Esecutato (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, distacchi condominiali verso altro edificio (civico 26), distacco su via Campodipietra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,50 mq	98,35 mq	1	98,35 mq	2,90 m	1
Balconi	13,05 mq	13,05 mq	0,25	3,26 mq		
Totale superficie convenzionale:				101,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,61 mq		

Si precisa che nel calcolo della Superficie Netta sono considerate tutte le superfici calpestabili e tutti i muri interni.

Le superfici rilevate sui luoghi sono sostanzialmente congruenti con quelle riportate al Catasto.

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/2002 ad oggi	Esecutato (CF omissis) nato a omissis Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 526, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A3, Cl.2 Cons. 5,5 vani, Superficie catastale 102 mq Rendita € 781,14 Piano 1

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	666	526	6	6	A3	2	5,5 vani	102 mq	781,14 €	1	0

Dati identificativi		Catasto terreni (CT)			Dati di classamento			Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca			
666	526									

Corrispondenza catastale

Sui luoghi si è rilevata una corrispondenza catastale di massima, con le sole seguenti difformità:

- presenza di contro-soffitto ribassato nella zona di ingresso all'appartamento e in parte del bagno principale (altezza 2,50 metri ca);
- presenza di un muretto basso (prossimità destra dell'ingresso);
- presenza di un camino e cucina in muratura nel soggiorno;
- presenza di un pilastro murario nella camera da letto 1.

Si precisa che per quanto attiene le altezze ridotte in bagno e in soggiorno non sono tali da poter incidere sul futuro rilascio del certificato di agibilità dell'appartamento. Infatti l'ottenimento dell'agibilità conseguente ad opere oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria prevede deroghe specifiche per le altezze minime, come stabilito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del comune di Roma (Determinazione Dirigenziale Rep. QI/1845/2021 del 24/11/2021 – prot. QI/199641/2021 del 24/11/2021); nello specifico per le stanze di abitazione (soggiorno – pranzo – camera da letto) l'altezza minima interna è pari a 2.20 m (in deroga, cfr art. 40, punto G del Regolamento Edilizio comunale).

Per quanto attiene il muretto basso all'ingresso, il camino e la cucina in muratura non si tratta di opere soggette obbligatoriamente a graficizzazione catastale e/o a comunicazione edilizia. Invece per quanto attiene il pilastro murario nella stanza da letto 1 è da considerarsi un'opera che incide sulla minor superficie dell'immobile e quindi soggetta a CILA per opere interne e relativa variazione catastale.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione edilizia con una CILA in sanatoria ed alla presentazione di una variazione catastale. I relativi costi di ripristino saranno detratti dal valore di stima.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 2.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio nel suo insieme è risultato in uno stato manutentivo sotto la media, con la facciata su strada priva di cortina su un'ampia area e le fasce marcapiano ad intonaco degradate in più zone; il torrino scale e i sotto-balconi presentano anch'essi intonaco in parte degradato; le soglie dei balconi in travertino sono danneggiate in più punti. Sia il cancello in ferro che la pavimentazione dell'area esterna comune sono anch'essi in cattivo stato manutentivo, ed il manufatto presente nell'area esterna è allo stato grezzo.

L'appartamento oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava abitato (con contratto di locazione transitorio non opponibile all'esecuzione - scaduto il 31/12/2024) e appariva in uno stato manutentivo al di sotto della media, con finiture datate e gli impianti apparentemente funzionanti.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti che non sono stati trasmessi allo scrivente.

L'appartamento è venduto nello stato di fatto, il futuro proprietario dovrà, come anticipato, provvedere a regolarizzare e mettere a norma gli impianti dell'immobile. Si tiene conto di tale mancanza nella decurtazione percentuale per assenza di garanzia.

PARTI COMUNI

L'edificio è composto di quattro unità abitative, una per ogni piano fuori terra (terra - primo - secondo - terzo).

Sebbene non risulti costituito un Condominio debbono considerarsi le seguenti parti comuni:

- quelle comunemente riconosciute dal Codice Civile, area di sedime, strutture, impianti dagli allacci su strada alla diramazione di allaccio dei singoli appartamenti, impianti comuni di energia elettrica, telefono, smaltimento delle acque etc.;
- il portone, l'androne, le scale di distribuzione ai piani, la copertura dell'edificio;
- il piazzale privato di fronte all'edificio con la relativa recinzione e il cancello di accesso e tutti i relativi impianti.

Per quanto riguarda il piazzale comune si rileva che lo stesso risulta identificato al catasto come bene comune non censibile (vedi elaborato planimetrico in allegato 4), pertanto l'incidenza di tali parti sul valore del compendio pignorato sarà considerata nella valutazione finale.

Per quanto riguarda il manufatto al grezzo presente sul piazzale si fa rilevare che lo stesso non è oggetto di pignoramento nella presente Procedura e che lo stesso è stato acquisito dall'Esecutato in quota parte contestualmente all'appartamento (nell'Atto di provenienza il manufatto è indicato come deposito e ceduto nella misura di un quarto insieme all'appartamento); tale manufatto al Catasto, censito come box, ha identificativo autonomo ed intestato alla parte eseguita nella misura di un terzo (in modo indiviso con altri due soggetti non eseguiti).

Sebbene non vi sia Regolamento di Condominio la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata, anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare le consuetudini di utilizzo delle parti comuni e a partecipare alle relative eventuali spese.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato.

Non si rilevano usi civici. L'immobile non è sottoposto alle norme relative alla edilizia agevolata e convenzionata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, con accesso dal civico 30 di via Campodipietra, è composto da quattro piani fuori terra ed è esclusivamente residenziale.

Lo spazio comune di fronte al portone di accesso alla palazzina è costituito da un'area privata, recintata con un cancello in ferro di larghezza idonea al passaggio carrabile, contrassegnato dal civico 30; in tale area, pavimentata con spezzato di pietra, è presente un manufatto al grezzo, indicato nel Progetto in sanatoria come *garage B* e nell'Atto di provenienza (in allegato 8) come *deposito*.

L'edificio ha struttura portante in muratura e cemento armato, con scala in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a due falde inclinate.

Le facciate presentano finiture a cortina con fasce marcapiano in intonaco e balconi aggettanti. I balconi presentano parapetti e i sotto-balconi sono rifiniti con intonaco tinteggiato. Il torrino scale è rifinito con intonaco tinteggiato e presenta infissi in alluminio anodizzato.

Dal piazzale privato comune si raggiunge il portone in ferro e vetro della palazzina, protetto da una tettoia metallica con copertura in coppi in plastica, che si apre su un androne pavimentato in marmette di cemento; nell'androne sono presenti un piccolo deposito sottoscala, la porta dell'appartamento del piano terra e le scale che conducono ai tre piani superiori.

Non è presente l'ascensore. Con le scale comuni si raggiunge il pianerottolo del primo piano, su cui si apre il solo portoncino blindato dell'appartamento oggetto di esecuzione.

L'appartamento è composto da un primo ambiente (che costituisce ingresso e soggiorno con angolo cottura), un disimpegno alla zona notte sul quale si aprono a destra un bagno, frontalmente due camere da letto, di cui una con bagno cieco interno. Sono presenti due balconi, uno sul lato sud-ovest accessibile dal soggiorno con due porte-finestra, e l'altro a nord-est dalla camera 1 con una porta-finestra. La camera 2 ha un'ampia finestra esposta anch'essa a nord-est. Nel bagno 1 è presente una finestra esposta a sud-est.

La zona di ingresso del soggiorno è delimitata da un muretto basso e presenta un controsoffitto ribassato (entrambi non riportati nella planimetria catastale). Nel soggiorno è presente un camino in muratura (non rappresentato al catasto). La parete cucina attuale è anch'essa in muratura, con un piano - penisola che la divide dal resto del soggiorno.

I pavimenti della zona giorno sono in mattonelle, quelli della zona notte, ad eccezione di quelli dei bagni, sono in parquet, le pareti di tutto l'appartamento sono rifinite con intonaco tinteggiato. I soffitti, con altezza media degli ambienti di 2,90 metri sono tutti rivestiti in perline di legno; nell'area ingresso (come sopra descritto) e in parte del bagno 1 presentano un'altezza ribassata, pari a circa 2,50 metri.

I servizi igienici sono entrambi piastrellati con ceramica sui pavimenti e sulle pareti fino a 2 metri circa, sono dotati entrambi di lavabo, wc e bidet; nel bagno 1 è presente una vasca idromassaggio, mentre nel bagno 2 ci sono una cabina doccia e l'attacco per la lavatrice. L'area di soffitto ribassata presente nel bagno 1 è accessibile come deposito (alto circa 30 centimetri) dalla camera adiacente.

Tutti gli infissi sono in legno con doppio vetro, con avvolgibili in pvc con cassettoni. Le porte interne sono in legno.

Risulta presente un quadro elettrico situato nel disimpegno.

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia e al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma la parte Esecutata non forniva documentazione nei tempi convenuti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas, con caldaia sul balcone della camera 1, e termosifoni in alluminio; nel bagno 1 è presente uno scaldasalviette; nel soggiorno è visibile una unità interna di condizionamento, con unità esterna sul balcone.

I balconi hanno pavimento in klinker rosso e parapetto in metallo smaltato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/01/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2024

L'immobile al momento dell'accesso era locato con contratto non opponibile all'esecuzione, di tipo transitorio per 12 mesi (dal 01/01/2024 al 31/12/2024).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

Il contratto di locazione è scaduto il 31/12/2024, ed attualmente l'immobile risulta occupato senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Atti DIVISIONE Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 18/12/1981 al 19/06/1992	omissis nato a omissis	Notaio omissis	18/12/1981		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/01/1982		1604
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/1992 al 04/04/2002	Esecutato nato a omissis Diritto di Nuda Proprietà per 1/1 omissis Diritto di Usufrutto per 1/1	Rogante	Data	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio omissis	19/06/1992		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2002	Esecutato nato a omissis Diritto di Proprietà per 1/1	Rogante	Data	DONAZIONE Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio omissis	04/03/2002	91854	31354
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/04/2002		22726
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	18/03/2002		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 22/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 21/05/2002 - Registro Particolare 14340 Registro Generale 54912 - Pubblico ufficiale NOTAIO omissis Repertorio 127795 del 14/05/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 03/07/2013 - Registro Particolare 9374 Registro Generale 66720 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 31511/19444 del 02/07/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 09/07/2019 - Registro Particolare 15350 Registro Generale 82857 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14797/9719 del 08/07/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

4. TRASCRIZIONE del 25/01/2024 - Registro Particolare 6574 Registro Generale 8696 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 42429 del 18/12/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Nel **Piano Regolatore del Comune di Roma** l'area ricade in Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Strumento di Attuazione - Tipologia Di Strumento: Zona O - Denominazione: ZO 18 Castelverde-Osa S. Eligio Municipio VI

Carta Qualità: Fuori perimetro

Zona OMI: E165/Suburbana/Lunghezza di Castel Verde (via del Fosso dell'Osa)

Suddivisione Toponomastica: ZONA X - LUNGHEZZA

Zona urbanistica: ZONA 8E - Lunghezza del Municipio Roma VI (ex Municipio VIII) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

- Ptp_r_a: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Ptp_r_b: Aree Urbanizzate del PTPR; il piazzale comune ricade nel confine esterno di una *Area di rispetto Archeologica*

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato in assenza di licenza edilizia; per l'appartamento oggetto di perizia è stato rilasciato il 26/07/2016 Titolo Edilizio in Sanatoria n. 378918, ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85, per nuova costruzione *residenziale per complessivi mq 89,58 [81.12+(14.10x0.6)] sull'immobile sito in Roma, via Campodipietra 30 P.1 int.2* conformemente all'accatastamento (planimetria catastale attuale).

Come già illustrato precedentemente l'appartamento risulta di massima conforme a tale planimetria catastale, con le sole seguenti difformità:

- presenza di contro soffitto ribassato nella zona di ingresso all'appartamento e in parte del bagno principale (altezza 2,50 metri ca);
- presenza di un muretto basso a destra dell'ingresso;
- presenza di un camino e cucina in muratura nel soggiorno;
- presenza di un pilastro murario nella camera da letto 1.

Si precisa che per quanto attiene le altezze ridotte in bagno e in soggiorno non sono tali da poter incidere sul futuro rilascio del certificato di agibilità dell'appartamento. Infatti l'ottenimento dell'agibilità conseguente ad opere oggetto di Concessione edilizia in sanatoria prevede deroghe specifiche per le altezze minime, come stabilito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del comune di Roma (Determinazione Dirigenziale Rep. QI/1845/2021 del 24/11/2021 – prot. QI/199641/2021 del 24/11/2021); nello specifico per le stanze di abitazione (soggiorno – pranzo – camera da letto) l'altezza minima interna è pari a 2.20 m (in deroga, cfr art. 40, punto G del Regolamento Edilizio).

Per quanto attiene il muretto basso all'ingresso, il camino e la cucina in muratura non si tratta di opere soggette obbligatoriamente a graficizzazione catastale ed a comunicazione edilizia. Invece per quanto attiene il pilastro murario nella stanza da letto 1 è da considerarsi una opera che incide sulla minor superficie dell'immobile e quindi soggetta a CILA per opere interne e relativa variazione catastale.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione edilizia con una CILA in sanatoria ed alla presentazione di una variazione catastale. I relativi costi di ripristino saranno detratti dal valore di stima.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 2.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Essendo l'edificio composto di quattro sole unità abitative non è stato costituito un Condominio; in base a quanto dichiarato dalla proprietà in occasione del sopralluogo (v. verbale in all 2) il proprietario "*non è al corrente di spese comuni, perché ad esempio le pulizie vengono fatte a turno dai condomini e/o inquilini, e nulla sa circa le utenze comuni, perché la luce delle scale gli risulta essere collegata a quella di uno dei condomini*". Eventuali oneri non pagati relativi alle parti comuni resteranno comunque a carico dell'acquirente (ultime due annualità) come previsto dalle norme vigenti.

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 Campodipietra, 30, interno 2, piano 1

L'appartamento è situato al piano primo della palazzina con accesso dal Civico 30 di via Campodipietra in Roma ed è contraddistinto con il numero interno 2. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto, due bagni e due balconi; confina con il vano scale, distacchi condominiali, distacco su via Campodipietra, salvo altri. L'edificio sorge nella zona periferica Est della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel quartiere Lunghezza. Via Campodipietra ricade nella zona urbanistica Zona X - Lunghezza del Municipio Roma VI di Roma Capitale, che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona Z. VI Settecamini ed il comune di Guidonia Montecelio, a nord-est con la zona Z. XI San Vittorino, a sud con la zona Z. XIV Borghesiana, a ovest con la zona Z. IX Acqua Vergine. Via Campodipietra si trova a sud dell'Autostrada A24, nel tratto extraurbano, a circa dieci chilometri dal Grande Raccordo Anulare. La zona è contraddistinta prevalentemente da edilizia residenziale con edifici di tre/quattro piani circondati da giardini. Nelle zone adiacenti sono presenti scuole, servizi e le principali attività commerciali. Con cinque minuti di auto è raggiungibile la stazione ferroviaria di "Lunghezza" della linea regionale Roma-Pescara, diverse

fermate di bus per varie zone della città ed il casello dell'Autostrada A24 Roma-L'Aquila. La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Tor Vergata, dotato di Pronto Soccorso H24.

Identificato:

- al catasto Fabbricati - Foglio 666, Particella 526, Subalterno 6, Zona censuaria 6, Categoria A3;
- al catasto Terreni - Foglio 666, Particella 526.

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

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui al metodo per comparazione.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo, le criticità già esplicitate, in particolare quelle relative allo stato di manutenzione etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- i comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare;
- i comparabili sono esclusivamente nella stessa zona;
- le compravendite individuate sono non antecedenti a 12 mesi dalla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1].

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 138.615

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per pratiche edilizie e catastali (CILA in sanatoria e per aggiornamenti catastali), stimati pari a € 2.000, come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica e catastale.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 138.615 - € 2.000): € 136.600

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'**assenza della garanzia per vizi del bene venduto**.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, alla presunta assenza delle certificazioni degli impianti, alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, **pari a ca. il 15%** del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO UNICO
APPARTAMENTO

PREZZO BASE: € 116.000 (dicasi EURO CENTOSEDICIMILA/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzional e	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento in Roma (RM) Via Campodipietra, 30, interno 2, piano 1	101,61 mq	1137,25 €/mq	€ 116.000,00	100,00%	€ 116.000,00
				Valore di stima:	€ 116.000,00

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

Roma, li 26/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi

- [1] Stima degli immobili con il metodo per comparazione;
- [2] Verbale di sopralluogo;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Elaborato planimetrico catastale;
- [5] Visura storica catastale;
- [6] Planimetria catastale;
- [7] Visura Ipotecaria;
- [8] Atto di provenienza;
- [9] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [10] Planimetria con difformità rilevate;
- [11] Elaborati fotografici;
- [12] Documentazione edilizia - Titolo Edilizio in Sanatoria n. 378918;
- [13] Documentazione edilizia - Istanza sanatoria edilizia (stralci);