

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Cristina Giuseppa, nell'Esecuzione Immobiliare 684/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 684/2021 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 257.250,00	16



All'udienza del 17/05/2022, il sottoscritto Arch. Di Cristina Giuseppa, con studio in Via Antonio Baiamonti, 4 - 00195 - Roma (RM), email euidic@tin.it, PEC g.dicristina@pec.archrm.it, Tel. 06 37 22 063, Fax 06 37 22 063, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2022 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) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1°

Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****, ubicato in Roma, Viale Guglielmo Marconi n. 196, sito al piano primo della scala A, distinto con int. 3, composto allo stato attuale dei luoghi di ingresso/corridoio, quattro camere, cucina, bagno, ripostiglio, piccolo disimpegno, due terrazzi a livello e due ripostigli ubicati su uno dei due terrazzi; si fa presente che detto appartamento int. 3 è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 2 di proprietà della stessa società esecutata **** Omissis **** L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ricadente in zona semicentrale, nel quartiere Marconi, nelle vicinanze di Piazza Enrico Fermi e di Piazzale della Radio, in area dotata di mezzi di trasporto pubblico, di servizi di quartiere e di parcheggi. La zona è caratterizzata da un'alta densità edilizia ed è assai trafficata; essa ha una destinazione mista, residenziale, commerciale e terziaria.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento pignorato confina con appartamento int. 2, vano scala condominiale, vano ascensore, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,40 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	3,07 m	primo
Terrazzo 1	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	primo
Terrazzo 1	38,37 mq	41,82 mq	0,10	4,18 mq	0,00 m	primo
Terrazzo 2	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	primo
Terrazzo 2	32,12 mq	33,98 mq	0,10	3,40 mq	0,00 m	primo
Ripostiglio 1 su terrazzo	11,37 mq	13,32 mq	0,10	1,33 mq	2,70 m	primo
Ripostiglio 2 su terrazzo	1,40 mq	1,95 mq	0,25	0,49 mq	3,07 m	primo
Totale superficie convenzionale:				132,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,90 mq		

Si precisa che la superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato immobiliare, comprende (ai sensi del DPR 138/1998 - Allegato C) oltre alla superficie utile netta anche la superficie dei muri interni e perimetrali esterni non in comunione con altre proprietà nella misura del 100% e quella dei muri in comunione con altre proprietà nella misura del 50%. Per i terrazzi con superficie lorda superiore a mq. 25 si è proceduto applicando ai primi mq. 25 un coefficiente di ragguaglio pari a 0,25 ed ai restanti metri quadrati un coefficiente di ragguaglio pari a 0,10; il ripostiglio 1, ubicato su terrazzo e distaccato dal corpo dell'abitazione, nonchè contiguo con il ripostiglio dell'int. 2, è stato ragguagliato con il coefficiente 0,10 in considerazione dell'incertezza circa lo stato originario del manufatto (si veda il paragrafo "Regolarità edilizia"); il ripostiglio 2,

ubicato su terrazzo e addossato alla muratura esterna dell'abitazione, è stato opportunamente ragguagliato con il coefficiente 0,25.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 796, Part. 99, Sub. 34, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 1,83 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 28/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 796, Part. 99, Sub. 34, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 1.084,56 Piano 1
Dal 28/01/1998 al 30/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 796, Part. 99, Sub. 34, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 1.084,56 Piano 1
Dal 30/01/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 796, Part. 66, Sub. 27, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 1.084,56 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 13/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 796, Part. 66, Sub. 27, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale 71 mq. Totale escluse aree scoperte 59 mq Rendita € 1.084,56 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	796	66	27	4	A3	3	6 vani	Totale 71 mq. Totale escluse	1084,56 €	1	

ASTE GIUDIZIARIE®					ASTE GIUDIZIARIE®	aree scoperte 59 mq			
----------------------	--	--	--	--	----------------------	------------------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sussiste corrispondenza salvo le seguenti difformità:

- 1) l'appartamento è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 2 mediante l'eliminazione di un tramezzo divisorio all'interno dell'abitazione; peraltro, il terrazzo ed il ripostiglio confinanti con il predetto appartamento int. 2 non presentano elementi divisori da quest'ultimo e, dunque, si presentano fusi rispettivamente con il terrazzo ed il ripostiglio dell'int. 2.
 - 2) aggiunta di due tramezzi divisori all'interno dell'appartamento con modifica degli spazi interni, per cui il numero delle camere risulta attualmente quattro anzichè tre e dal corridoio originario è stato ricavato un piccolo disimpegno.
 - 3) modifica di due finestre in due porte-finestre e di una porta-finestra in una finestra.
- Poichè per la difformità di cui al punto 1) si prevede il ripristino dello stato dei luoghi (ripristino dell'unità frazionata) l'aggiornamento catastale potrà essere effettuato rispetto alle difformità di cui ai punti 2) e 3) successivamente alla regolarizzazione dell'immobile (si veda il paragrafo "Regolarità edilizia").

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi con i dati catastali salvo solo che in esso è riportato il piano 13 anzichè piano 1 int. 3, evidentemente per un semplice errore di scrittura.

PATTI

L'appartamento risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura dalla sig.ra **** Omissis ****, nata a ****, **** Omissis ****, con il figlio maggiorenne **** Omissis ****. La sig.ra **** Omissis **** dichiara di abitare l'immobile pignorato ininterrottamente dal 1982 e di esserne proprietaria essendo pendente una causa per usucapione dinanzi al Tribunale Civile di Roma, Sez. V, G.I. Dott. ****, R.G. ****. Al momento, in mancanza di un titolo opponibile, l'immobile viene considerato e valutato come libero.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento pignorato si presenta in normali/discrete condizioni di manutenzione; l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale, avente parti comuni con altre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito nel 1956 circa, composto di otto piani fuori terra e di un piano scantinato. L'edificio è di tipo intensivo e comprende al n. civ. 196 due scale condominiali denominate "A" e "B"; esso si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione. L'edificio è costruito con struttura in cemento armato e solai in laterocemento; la copertura è a terrazza; esternamente le facciate sono ad intonaco con tinteggiatura; i parapetti dei balconi sono con ringhiere in ferro; l'androne interno del fabbricato è pavimentato in marmo, con pareti in parte rivestite in marmo in parte intonacate e tinteggiate; il portone esterno di ingresso è in ferro e vetro, le porte interne sono in legno e vetro; il vano scala condominiale è con gradini rivestiti in marmo, con pareti intonacate e tinteggiate e con ringhiere in ferro; è presente un ascensore per ciascuna scala condominiale. Le parti interne condominiali si presentano in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento ha doppia esposizione e presenta le seguenti caratteristiche e finiture: altezza interna utile di circa m. 3,07; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramiche; i pavimenti interni sono in marmette ed in ceramiche nel bagno; gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli e con inferriate; gli infissi interni sono in legno. I terrazzi sono pavimentati con mattonelle di graniglia e sono dotati di parapetti in muratura con sovrastanti elementi in ferro. L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico sotto traccia; idrico; gas; telefono; citofono; impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio; impianto termico per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano. L'appartamento nel complesso si trova in normale/discreto stato di conservazione.

Il ripostiglio ubicato sul terrazzo confinante con l'int. 2, e distaccato dal corpo dell'abitazione, sembrerebbe composto di una parte originaria e di una parte realizzata successivamente: la parte originaria appare costituita da un muretto perimetrale alto circa 90 cm e da una vetrata con infissi in ferro, piuttosto fatiscente; la parte presumibilmente realizzata successivamente consiste in una muratura perimetrale interna, costruita in aderenza alla vetrata, poco più alta di quest'ultima, con una copertura fatta di pannelli sandwich; peraltro, parte della vecchia vetrata è stata presumibilmente modificata per l'inserimento dell'attuale finestra in alluminio e vetro. Detto ripostiglio si presenta internamente pavimentato in ceramiche e con pareti tinteggiate, dotato di impianto elettrico e di un climatizzatore.

Si fa presente che l'appartamento pignorato, distinto con l'int. 3, è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 2 di proprietà della stessa società esecutata; peraltro, il terrazzo ed il ripostiglio confinanti con il predetto appartamento int. 2 non presentano elementi divisorii da quest'ultimo e, dunque, si presentano fusi rispettivamente con il terrazzo ed il ripostiglio dell'int. 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura dalla sig.ra **** Omissis ****, nata a *** Omissis ****, con il figlio maggiorenne **** Omissis ****. La sig.ra **** Omissis **** dichiara di abitare l'immobile pignorato ininterrottamente dal 1982 e di esserne proprietaria essendo pendente una causa per usucapione dinanzi al Tribunale Civile di Roma, Sez. V, G.I. *** R.G. *** Al momento, in mancanza di un titolo opponibile, l'immobile viene considerato e valutato come libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 28/01/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amato Fabrizio	28/01/1998	n. 39638	n. 10819
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/02/1998	n. 9123	n. 6487
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/1998	**** Omissis ****	Atto di rettifica catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amato Fabrizio	02/10/1998	n. 42020	n. 11534
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/10/1998	n. 64179	n. 42622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 09/11/2020
Reg. gen. n. 114298 - Reg. part. n. 20070
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale a rettifica** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 22/12/2020
Reg. gen. n. 134932 - Reg. part. n. 23708
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021

Reg. gen. n. 92269 - Reg. part. n. 64176

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, ovvero del Piano Regolatore Generale approvato il 12/02/2008, l'immobile ricade nella "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato costruito in base a licenza edilizia n. 2838 del 30/11/1954 con relativo progetto prot. n. 25391/54 e successiva variante prot. n. 36156/56. Dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso il DPAU Ufficio Archivio di Roma, è stato possibile reperire la licenza edilizia (v. All. G), ma non è stato possibile reperire il progetto (v. All. H - Domanda di accesso agli atti presso il DPAU Ufficio archivio di Roma e Risposta). La scrivente ha anche chiesto all'amministrazione condominiale se fosse in possesso del progetto, ma l'amministrazione condominiale ha risposto di non possederlo. Inoltre, la sottoscritta ha effettuato delle indagini presso il Municipio Roma XI (ex XV) per verificare l'eventuale esistenza di pratiche edilizie (D.I.A., C.I.L.A., S.C.I.A., ...) inerenti l'unità immobiliare pignorata, ma negli archivi del Municipio non è stata reperita alcuna documentazione (v. All. L - Domanda di accesso agli atti presso il Municipio Roma XI e Risposta).

Per il fabbricato è stato rilasciato il certificato di Abitabilità n. 867 del 24/06/1957 (v. All. I).

Poichè non è stato possibile reperire il progetto autorizzato e non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia depositata presso il Municipio, la sottoscritta non è in grado di rispondere in merito alla conformità urbanistica. La sottoscritta ha potuto solo confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale ultima in atti (v. All. A), facendo presente che, in base ad approfondimenti di indagini effettuati dalla scrivente presso gli Uffici del Catasto, non esiste una planimetria catastale di impianto; la planimetria catastale esistente risulta, comunque, coerente con il Modello 5 - Accertamento catastale d'ufficio del 1961, il quale riporta una consistenza totale catastale di n. 6 vani e due terrazze a livello (v. All. C). Rispetto alla planimetria catastale esistente lo stato dei luoghi dell'appartamento pignorato presenta le seguenti difformità:

1) l'appartamento pignorato, distinto con l'int. 3, è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 2, di proprietà della stessa società esecutata **** Omissis ****, mediante l'eliminazione di un tramezzo divisorio all'interno dell'abitazione; peraltro, il terrazzo ed il ripostiglio confinanti con il predetto appartamento int. 2 non presentano elementi divisorii da quest'ultimo e, dunque, si presentano fusi rispettivamente con il terrazzo ed il ripostiglio dell'int. 2.

2) aggiunta di due tramezzi divisorii all'interno dell'appartamento con modifica degli spazi interni, per cui il numero delle camere risulta attualmente quattro anzichè tre e dal corridoio originario è stato ricavato un

piccolo disimpegno.

3) modifica di due finestre in due porte-finestre e di una porta-finestra in una finestra.

Oltre a ciò, sulla base di quanto osservato e riscontrato in sede di sopralluogo, si suppone che il ripostiglio ubicato sul terrazzo, in contiguità nonchè fuso con il ripostiglio dell'int. 2, sia stato modificato rispetto ad un presunto stato originario: allo stato attuale dei luoghi si può, infatti, riconoscere una parte presumibilmente originaria costituita da un muretto perimetrale alto circa 90 cm e da una vetrata con infissi in ferro, piuttosto fatiscente; e si può, poi, riconoscere una parte realizzata successivamente, corrispondente alla muratura perimetrale interna costruita in aderenza alla predetta vetrata e poco più alta di questa, con una copertura fatta di pannelli sandwich; inoltre, una parte della vecchia vetrata appare modificata per l'inserimento di una finestra in alluminio e vetro. In effetti, la sig.ra **** Omissis ****, che occupa l'appartamento dal 1982, riferiva alla scrivente che detto ripostiglio era in origine una sorta di serra poi modificata da lei stessa; in merito allo stato originario del ripostiglio, la scrivente non ha, però, trovato alcuna documentazione.

Rispetto alla difformità di cui al punto 1) dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi ovvero la separazione dei due appartamenti contigui, mediante il ripristino del tramezzo divisorio all'interno dell'abitazione e la realizzazione di elementi divisori tra i terrazzi ed i ripostigli contigui. Le difformità di cui ai punti 2) e 3) sono regolarizzabili presentando presso il Comune di Roma una pratica di SCIA in sanatoria con ripristino delle due unità immobiliari (art. 37 del Testo Unico dell'Edilizia - DPR 280/2001 e art. 22 L.R. 15/2008) e successiva redazione e presentazione di nuovo accatastamento. Si fa presente che contemporaneamente dovrà essere regolarizzato anche l'appartamento contiguo int. 2 da parte del relativo proprietario (in questo caso il proprietario è la stessa società esecutata **** Omissis ****) con una pratica edilizia per ripristino delle due unità immobiliari.

Per quanto riguarda il ripostiglio ubicato sul terrazzo in contiguità nonchè fuso con il ripostiglio dell'int. 2, pur in mancanza di documentazione in merito allo stato originario, si ritiene che andrebbero rimosse le opere che presumibilmente sono state realizzate successivamente alla vecchia vetrata, ovvero la muratura perimetrale interna e la copertura; eventuali opere di ripristino andrebbero coordinate con il confinante visto che allo stato attuale dei luoghi i due ripostigli contigui si presentano come un unico manufatto, peraltro con un'unica porta di accesso dal terrazzo.

La spesa totale per la regolarizzazione dell'immobile pignorato viene stimata orientativamente nella somma di euro 15.000,00.

CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE / APE

Durante le indagini non è stato possibile reperire alcun certificato energetico (APE) dell'immobile; la sottoscritta ha, dunque, provveduto alla redazione e al deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica avvalendosi del certificatore abilitato arch. Marta Benedetti Valentini; l'immobile risulta di classe energetica D.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla conformità degli impianti (elettrico, idrico) presenti nell'unità immobiliare pignorata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.618,08

Secondo quanto dichiarato dall'occupante sig.ra **** Omissis ****, gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza bimestrale sono pari ad euro 269,68, per un importo annuo di euro 1.618,08, oltre alle spese di riscaldamento centralizzato.

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) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1°

Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****, ubicato in Roma, Viale Guglielmo Marconi n. 196, sito al piano primo della scala A, distinto con int. 3, composto allo stato attuale dei luoghi di ingresso/corridoio, quattro camere, cucina, bagno, ripostiglio, piccolo disimpegno, due terrazzi a livello e due ripostigli ubicati su uno dei due terrazzi; si fa presente che detto appartamento int. 3 è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 2 di proprietà della stessa società esecutata **** Omissis **** L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ricadente in zona semicentrale, nel quartiere Marconi, nelle vicinanze di Piazza Enrico Fermi e di Piazzale della Radio, in area dotata di mezzi di trasporto pubblico, di servizi di quartiere e di parcheggi. La zona è caratterizzata da un'alta densità edilizia ed è assai trafficata; essa ha una destinazione mista, residenziale, commerciale e terziaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 66, Sub. 27, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 363.000,00

La valutazione, riferita all'attualità, è stata effettuata paragonando due metodi di stima: il primo metodo, quello così detto sintetico-comparativo, consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche, ubicati nella medesima zona, con le modifiche e le variazioni che il caso specifico richiede; il secondo metodo si basa sull'utilizzo degli Osservatori Immobiliari.

1) Valutazione secondo il metodo sintetico-comparativo:

nella valutazione viene adottato un valore unitario medio riferito al metro quadrato di superficie commerciale, ricavato sulla base dei prezzi richiesti da offerenti per immobili ricadenti nella medesima zona e aventi caratteristiche il più possibile assimilabili a quello in esame. La scelta di tale valore unitario deriva, dunque, da indagini di mercato prendendo in considerazione immobili paragonabili a quello in oggetto per ubicazione, destinazione, tipologia, nonché per tutte le altre peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Vengono assunti come parametri di confronto i dati acquisiti presso gli operatori immobiliari, quelli desunti dalle riviste di settore e dai siti specializzati sul mercato immobiliare della piazza di Roma (ad esempio nel caso specifico Engel e Volkens Roma, Retecasa, The Re/Max Collection Crystal, immobiliare.it). I prezzi delle offerte di vendita rilevati dalle indagini di



mercato vengono opportunamente ridotti di circa il 10% in considerazione dello sconto che viene generalmente praticato in sede di trattativa finale. Dall'insieme delle informazioni reperite è stato, così, ricavato un valore medio di mercato per metro quadrato pari a circa Euro/mq 2.740,00; moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto si ottiene il seguente valore venale:

Euro/mq 2.740,00 x mq. 132,90 = Euro 364.146,00 (Valore determinato da indagini di mercato).

2) Valutazione sulla base degli Osservatori Immobiliari:

nell'ambito degli Osservatori Immobiliari la presente stima fa riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate che per le abitazioni di tipo economico della zona semicentrale Marconi (Piazza Enrico Fermi), cod. di zona C11, in cui ricade l'immobile in oggetto (categoria catastale A/3), riporta quotazioni variabili dal minimo di Euro/mq 2.250 al massimo di Euro/mq 3.200 (secondo l'ultima rilevazione - anno 2022, semestre 1). Tali valori devono intendersi riferiti ad un appartamento tipo, posto ad un piano intermedio, in condizione normale di manutenzione. Nel caso in esame, considerando l'ubicazione al piano primo, il taglio medio dell'appartamento, lo stato di manutenzione normale/discreto relativamente all'appartamento e buono a livello di edificio, la posizione del fabbricato nell'ambito del quartiere, nonché tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene di potere assumere la quotazione intermedia di Euro/mq 2.725,00, più o meno in linea con quella determinata con il metodo sintetico-comparativo. Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto si ottiene il seguente valore:

Euro/mq 2.725 x mq. 132,90 = Euro 362.152,50 (Valore sulla base dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate).

Riassumendo, abbiamo per l'immobile da stimare due valori:

- 1) Valore determinato secondo il metodo sintetico-comparativo pari a Euro 364.146,00.
- 2) Valore determinato dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pari a Euro 362.152,50.

Dalla media dei valori ottenuti si ricava il seguente valore: Euro 363.149,25 (Valore medio) e per arrotondamento Euro 363.000,00 pari a circa Euro/mq. 2.731,38.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1°	132,90 mq	2.731,38 €/mq	€ 363.000,00	100,00%	€ 363.000,00
				Valore di stima:	€ 363.000,00

Valore di stima: € 363.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€

Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%
--------------------------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 257.250,00

Il valore di stima di euro 363.000,00 viene decurtato delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, calcolate orientativamente nella somma complessiva di euro 15.000,00, in riferimento alle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (visto che ad oggi non è stato possibile per la sottoscritta reperire il progetto approvato dal Comune).

Inoltre, al valore di stima di euro 363.000,00 si applica il deprezzamento del 25% per rischio assunto per mancata garanzia, tenendo conto che non è stato possibile per la sottoscritta verificare la conformità urbanistica dell'immobile rispetto al progetto approvato dal Comune a causa dell'irreperibilità del fascicolo progettuale presso l'Archivio Progetti del DPAU di Roma Capitale, nonché tenendo conto che sull'immobile pignorato è pendente una causa per usucapione dinanzi al Tribunale Civile di Roma, promossa dall'occupante **** Omissis ****.

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 23/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Cristina Giuseppa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato A - Planimetria catastale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Allegato B - Visura storica catastale
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Allegato C - Modello 5 Accertamento catastale d'ufficio
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Allegato D - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 Foto - Allegato E - Servizio fotografico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato F - Verbali di sopralluogo e di accesso dell'esperto e del custode giudiziario
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Allegato G - Copia Licenza edilizia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato H - Domanda di accesso agli atti presso il DPAU Ufficio Archivio di Roma e Risposta



- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato I - Copia Certificato di Abitabilità
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato L - Domanda di accesso agli atti presso il Municipio Roma XI e Risposta
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Allegato M - Copia Atto di compravendita e copia Atto di rettifica catastale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegato N - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 13 Altri allegati - Allegato O - Regolamento di condominio e Tabelle millesimali
- ✓ N° 14 Altri allegati - Allegato P - Indagini di mercato e Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 15 Altri allegati - Allegato Q - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 16 Altri allegati - Allegato R - Ricevute pec di invio dell'elaborato peritale al creditore procedente, al creditore intervenuto, al debitore e al custode giudiziario



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1°

Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****, ubicato in Roma, Viale Guglielmo Marconi n. 196, sito al piano primo della scala A, distinto con int. 3, composto allo stato attuale dei luoghi di ingresso/corridoio, quattro camere, cucina, bagno, ripostiglio, piccolo disimpegno, due terrazzi a livello e due ripostigli ubicati su uno dei due terrazzi; si fa presente che detto appartamento int. 3 è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 2 di proprietà della stessa società esecutata **** Omissis **** L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ricadente in zona semicentrale, nel quartiere Marconi, nelle vicinanze di Piazza Enrico Fermi e di Piazzale della Radio, in area dotata di mezzi di trasporto pubblico, di servizi di quartiere e di parcheggi. La zona è caratterizzata da un'alta densità edilizia ed è assai trafficata; essa ha una destinazione mista, residenziale, commerciale e terziaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 66, Sub. 27, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, ovvero del Piano Regolatore Generale approvato il 12/02/2008, l'immobile ricade nella "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2".

Prezzo base d'asta: € 257.250,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 257.250,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 66, Sub. 27, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	132,90 mq
Stato conservativo:	L'appartamento pignorato si presenta in normali/discrete condizioni di manutenzione; l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà della società eseguita **** Omissis ****, ubicato in Roma, Viale Guglielmo Marconi n. 196, sito al piano primo della scala A, distinto con int. 3, composto allo stato attuale dei luoghi di ingresso/corridoio, quattro camere, cucina, bagno, ripostiglio, piccolo disimpegno, due terrazzi a livello e due ripostigli ubicati su uno dei due terrazzi; si fa presente che detto appartamento int. 3 è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 2 di proprietà della stessa società eseguita **** Omissis **** L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ricadente in zona semicentrale, nel quartiere Marconi, nelle vicinanze di Piazza Enrico Fermi e di Piazzale della Radio, in area dotata di mezzi di trasporto pubblico, di servizi di quartiere e di parcheggi. La zona è caratterizzata da un'alta densità edilizia ed è assai trafficata; essa ha una destinazione mista, residenziale, commerciale e terziaria.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

