

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vignoli Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2021 del R.G.E.

promossa da:

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro:

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## INCARICO

In data 21/03/2022, il sottoscritto Arch. Vignoli Vittorio, con studio in Via Gian Domenico Romagnosi, 20 - 00196 - Roma (RM), email [studiovignoli@libero.it](mailto:studiovignoli@libero.it), PEC [vi.vignoli@pec.archrm.it](mailto:vi.vignoli@pec.archrm.it), Tel. 3386577429, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2022 accettava in via telematica l'incarico con giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento con annessa cantina, ubicato a Roma (RM) - Via Albalonga n. 7, scala B, interno 20, piano 5° sopra rialzato.

## DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà di un appartamento con annessa cantina sito a Roma nel quartiere Appio-Latino e più precisamente in via Albalonga n. 7. Il quartiere urbanisticamente definito è provvisto sia di attrezzature pubbliche che di attività commerciali private. Esso è collegato con il resto della città mediante la metro "A" e autobus di linea. Via Albalonga è un'ampia strada che collega via Etruria con piazza Re di Roma (**Allegato n. 1**).

L'immobile in oggetto è parte di una costruzione con corte interna, realizzata intorno agli anni '40 e posta in prossimità della piazza. L'edificio con forma planimetrica a "C" ha caratteristiche costruttive ed architettoniche tipiche dell'epoca. L'edificio si sviluppa su un piano interrato, un piano terra dove si trova l'ingresso pedonale e sul lato destro alcuni locali commerciali, un piano rialzato ed altri sette livelli in elevazione dove sono ubicate le abitazioni; è suddiviso in tre scale di accesso ai piani denominate A - B - C servite ognuna da ascensore. E' presente il servizio di portineria ed un impianto di video sorveglianza. L'accesso alle diverse scale avviene da un cortile interno ornato di aiuole e panchine. La scala "B" dove è ubicato l'appartamento e la relativa cantina comprende 27 unità immobiliari, quattro per livello, ad eccezione del 5° piano (dove si trova l'appartamento) che ne comprende due.

La struttura è di tipo tradizionale con murature portanti, prospetti bugnati e decorati, rifiniti a tinta mentre la copertura è piana. Da una ricognizione visiva il fabbricato si presenta in buono stato non evidenziando urgenti interventi di manutenzione (**Foto da 1 a 4**).

L'appartamento è ubicato nella scala "B" e posto al piano 5° sopra il rialzato. Con affacci su tre lati, esso è composto da ingresso, corridoio, disimpegno, n. 8 vani di cui uno ex cucina, un bagno, un ripostiglio, una lavanderia, un piccolo balcone con affaccio sul cortile interno, un terrazzo/balcone che lo circonda per due lati; il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 2**).

Il primo ambiente sulla destra così come la lavanderia essendo stati realizzati abusivamente e successivamente condonati, hanno struttura, copertura, altezza ed infissi esterni diversi da quelli del restante appartamento. Poiché l'immobile è stato in precedenza locato come ufficio, gli impianti della cucina non sono ad oggi presenti.

L'unità immobiliare si presenta con:

- pavimenti in graniglia a disegno, tipo "veneziana", ad eccezione di: una stanza dove è in marmittoni 40x40; del ripostiglio e del piccolo balcone dove sono in marmette di graniglia; e del terrazzo/balcone che sono in gres da cm. 12x24;
- pavimento e rivestimento del bagno e della lavanderia in maioliche di ceramica 20x20;
- pareti e soffitti rifiniti a tinta ad eccezione di una parte del corridoio dove il soffitto è rivestito in doghe di legno;
- infissi esterni in legno verniciato completi di vetri semplici e persiane alla romana;
- porte interne in legno naturale e/o smaltate.

L'ambiente realizzato abusivamente ha le pareti esterne in ferro e vetro con copertura in ondolit mentre la lavanderia è in muratura e copertura in lastre di lamiera grecata coibentata.

Gli impianti presenti posti sotto traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico e t.v. L'impianto del gas al momento non è presente all'interno dell'unità immobiliare ed il corrispondente contatore è posto sul vano scale. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato e l'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico. Nelle stanze sono presenti delle canaline in pvc utilizzate (durante la locazione ad ufficio) per l'ampliamento dell'originario impianto elettrico.

L'altezza interna all'intradosso del solaio è di mt. 3,25 circa con l'eccezione degli ambienti oggetto di condono dove è di mt. 2,60 circa. Lo spessore delle murature perimetrali è di cm. 50 circa, del muro di spina è di cm. 33 circa mentre, quello delle tramezzature interne di cm. 9 circa.

L'immobile nella sua completezza si trova in discreto stato manutentivo, evidenziando il mancato rifacimento di profondi lavori di ammodernamento. In una stanza sono presenti alcune macchie di umidità provenienti dal terrazzo sovrastante per le quali non è stato possibile stabilirne la causa. **(Foto da 5 a 18).**

Secondo quanto comunicato dall'amministratore di condominio al Custode in data 21/07/2022 "un intervento sulle terrazze è stato eseguito in quanto si lamentavano perdite, ma non avendo alcun accesso all'abitazione non ero a conoscenza dei danni. Dalle fotografie sembra essere un vecchio danno, essendoci la vernice che si spellicola, chiara evidenza di muratura asciutta".

La cantina posta al piano seminterrato è contraddistinta con il n. 2. Essa è di forma rettangolare dalle dimensioni da mt. 1,02 x 2,86 circa e con un'altezza di mt. 3,00 circa. Il pavimento è in marmette, le pareti sono ad intonaco grezzo intonacato, la porta d'ingresso è in lamiera antincendio. E' presente l'impianto luce **(foto 19, 20).**

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Relativamente alla predetta documentazione si fa presente quanto segue:

L'istanza di vendita è stata depositata in data 08/02/2021.

La relazione notarile a firma del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/03/2021.

La nota di trascrizione del pignoramento non risulta depositata anche se il pignoramento è stato trascritto in data 04/03/2021.

Si evidenzia che in merito al termine ex art. 497 c.p.c., l'atto di pignoramento è stato notificato nelle seguenti date: il 10/12/2020 alle Signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; l'11/12/2020 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il 21/12/2020 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre come già riportato l'istanza di vendita è stata depositata in data 08/02/2021.

Inoltre si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento, le quote della nuda proprietà degli esecutati non sono corrispondenti a quelle del titolo di provenienza (successione "rettificata" trascritta il 01/07/2019 formalità 54484) e precisamente:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - pignorata nuda proprietà 2/5 - anziché 1/3 come da successione

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - pignorato usufrutto 3/5 - anziché 1/1 come da successione

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - pignorata nuda proprietà 1/5 - anziché 2/9 come da successione

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - pignorata nuda proprietà 1/5 - anziché 2/9 come da successione

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - pignorata nuda proprietà 1/5 - anziché 2/9 come da successione

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

In merito alle quote di proprietà si segnala che come riportato nel certificato anagrafico **(Allegato n. 3)**, in data 27/04/2021 è deceduta la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Relativamente al decesso della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la figlia Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha inviato al custode giudiziario dott. A. Russo, la foto di un testamento olografo della madre, del \*\*\*\* con il quale ha disposto "...Lascio a mia figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...) nata a \*\*\*\*, la disponibile (...)".

Alla data delle ispezioni eseguite dallo scrivente in data 29/03/2022 non risulta alcuna trascrizione del predetto testamento. A detta sempre della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il testamento sarebbe stato pubblicato dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 27/07/2021.

Inoltre la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 02/08/2022 ha trasmesso la copia semplice di un atto di rinuncia all'eredità della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dei di lui figli.

L'immobile è pervenuto agli esecutati mediante denuncia di successione testamentaria in morte del de cuius Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (regolata da testamento pubblicato dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\* rep. \*\*\* registrata in data 22/04/2010 rep. 1431/9990/10 presso Ufficio del Registro

DPRM1 UT Roma 3 - Settebagni; trascritta a Roma 1 il 22/11/2010 alla formalità 82892 e successiva denuncia di successione in rettifica per rinuncia all'eredità del figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\* e dei di lui figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\* per atto notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Albano Laziale del 02/07/2018 rep. 284310 racc. 23185. La piena proprietà dell'immobile pervenne al dante causa sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto di Divisione e Costituzione di Diritto di abitazione a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 07/12/1984 rep. 18960 racc. 4228 trascritto a Roma 1 il 04/01/1985 alle formalità 581 e 582 (**Allegato n. 4**). La comproprietà dell'immobile per la quota pari ad ½ pervenne al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/07/1970 rep. 81740 registrato a Roma il 08/08/1970 al n. 12675-E vol. 1546. Si evidenzia che alla data del 29/03/2022, non risulta trascritta né l'accettazione d'eredità conseguente alla successione per morte del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (dante causa) e né la successione, e conseguente accettazione d'eredità, per morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

Da quanto è stato possibile accertare in loco e sulla base della documentazione reperita, l'appartamento confina con: appartamento scala "B" int. 19, vano scala, cortile condominiale, via Albalonga, distacco proprietà condominio Piazza Re di Roma n. 8, salvo altri.

La cantina confina con: cantina n. 1, corridoio condominiale, cantina n. 3, cortile condominiale, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano        |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------------|
| abitazione                            | 150,35 mq        | 169,80 mq        | 1,00         | 169,80 mq                | 3,25 m  | 5°           |
| terrazza/balcone                      | 61,60 mq         | 61,60 mq         | 0,25         | 15,40 mq                 | 0,00 m  | 5°           |
| cantina                               | 5,75 mq          | 6,35 mq          | 0,25         | 1,59 mq                  | 3,00 m  | seminterrato |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 186,79 mq                |         |              |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |              |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 186,79 mq                |         |              |

## DATI CATASTALI

| Dati identificativi |        |       |      | Catasto fabbricati (CF) |           |        |             |                                            |           |       |          |
|---------------------|--------|-------|------|-------------------------|-----------|--------|-------------|--------------------------------------------|-----------|-------|----------|
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.              | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                       | Rendita   | Piano | Graffato |
|                     | 897    | 8     | 38   | 3                       | A4        | 3      | 9 vani      | totale 198 mq. escluse aree esterne 186 mq | 1417,67 € | 5-S1  |          |

La planimetria catastale (**Allegato n. 5**), risulta conforme nel suo perimetro ma difforme al suo interno per la mancata rappresentazione di un tramezzo esistente nel bagno e di un altro presente in una stanza, realizzato abusivamente, non sanabile e oggetto di demolizione. Per detta motivazione, si è ritenuto corretto non aggiornare la planimetria catastale. Si rimane comunque a disposizione qualora si ritenesse indispensabile provvedere al deposito di nuova planimetria presso l'Agenzia del Territorio.

Come riportato nella visura storica (**Allegato n. 6**) l'immobile risulta correttamente intesto agli attuali proprietari eseguiti.

L'estratto di mappa (**Allegato n. 7**) conferma la corrispondenza della particella attribuita al fabbricato nella visura.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni nonché tutti i diritti, obblighi e riserve sono indicati nel regolamento di condominio (**Allegato n. 8**), fornito dall'amministrazione condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 06/06/2022 (**Allegato n. 9**), redatto dal custode giudiziario dott. Andrea Russo, l'appartamento, unitamente alla cantina risulta libero da persone e cose; per detto motivo in sede di stima sarà valutato come libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà         | Atti                                                          |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/12/1984<br>al 27/04/2009 | **** Omissis **** | Costituzione di diritto di abitazione e divisione immobiliare |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                                                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | **** Omissis ****                                             | 07/12/1984 | 18960         |             |
|                                 |                   | Trascrizione                                                  |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Roma 1                                                        | 04/01/1985 | 752 - 753     | 581 - 582   |
|                                 |                   | Registrazione                                                 |            |               |             |
| Dal 27/04/2009<br>al 29/11/2018 | **** Omissis **** | Dichiarazione di Successione Testamentaria                    |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                                                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | Ufficio del Registro<br>DPRM1 UT Roma 3                       | ***        |               |             |
|                                 |                   | Trascrizione                                                  |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Roma 1                                                        | ***        |               |             |
|                                 |                   | Registrazione                                                 |            |               |             |
| Dal 29/11/2018<br>al 29/03/2022 | **** Omissis **** | Denuncia di Successione in rettifica                          |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                                                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | DPRM1 UT Roma 3                                               | ***        |               |             |
|                                 |                   | Trascrizione                                                  |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Roma 1                                                        | ***        |               |             |
|                                 |                   | Registrazione                                                 |            |               |             |
|                                 |                   |                                                               |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                   |                                                               |            |               |             |
|                                 |                   |                                                               |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                   |                                                               |            |               |             |
|                                 |                   |                                                               |            |               |             |

Come già riportato nel capitolo "Titolarità", in data 27/04/2021 è deceduta la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risulta trascritta né l'accettazione d'eredità conseguente alla successione per morte del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (dante causa) e né la successione, e conseguente accettazione d'eredità per morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Come già in precedenza riportato, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 02/08/2022 ha trasmesso la copia semplice di un atto di rinuncia all'eredità della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dei di lui figli.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 aggiornate al 29/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso la sala visure del IX Dipartimento del Comune di Roma, risulta che l'edificio, di cui è parte l'immobile, ricade in base al Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, nel sistema Insediativo - Città Storica T4 - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato.

La carta della Qualità non riporta alcuna prescrizione, così come "la Tavola della rete ecologica".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base di quanto è stato possibile reperire risulta che originariamente il fabbricato è stato costruito intorno agli anni '30 (prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio comune del 1934) e successivamente sopraelevato mediante licenza edilizia n. 15198 rilasciata in data 18/01/1949 progetto prot. n. 28863/1948.

In data 26/09/1950 veniva rilasciata licenza di abitabilità n. 325.

Per l'appartamento in oggetto, a seguito di un ampliamento realizzato nel 1958, concernente la realizzazione di parte del balcone/terrazzo che si sviluppa su due lati e la costruzione di due nuovi ambienti su di esso, fu presentata ai sensi della prima legge sul condono edilizio n. 47/85, in data 26/09/1986 domanda di sanatoria prot. n. 195413.

La domanda era inerente la superficie utile abitabile di mq. 20,70 (per le due stanze) e la superficie non residenziale di mq. 24,40 (per il balcone/terrazzo).

In data 08/04/1998 veniva rilasciata dall'Ufficio Speciale del Condono Edilizio la Concessione in sanatoria n. 103590 conforme alla superficie richiesta.

Poiché a causa dell'attuale pandemia e della chiusura al pubblico dell'Ufficio del Condono Edilizio di Roma non è stato possibile prendere di persona la completa visione della domanda in sanatoria in questione, nonché dei documenti ad essa allegati, quanto di seguito riportato, deriva dalla documentazione fornita in via informatica dall'Ufficio Condono su espressa richiesta da parte dello scrivente per l'immobile in oggetto (**Allegati nn. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16**).

Dal confronto tra l'elaborato grafico allegato alla domanda di condono e lo stato attuale sono state riscontrate alcune difformità riguardanti l'eliminazione degli impianti della cucina (trasformata in camera) e la realizzazione di un tramezzo all'interno di una stanza.

Considerato che le opere sopra descritte sono in contrasto alle norme urbanistico/edilizie ed al regolamento edilizio vigente, dovrà essere ripristinata la cucina e demolito il tramezzo. Il costo presunto stimato forfettariamente è pari ad €. 1.500,00 circa.

Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale del bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Poiché la procedura è stata promossa dall'amministrazione condominiale di cui l'immobile è parte, gli oneri a carico sono indicati negli atti depositati. Si evidenzia che in data 28/07/2022, l'amministratore condominiale ha inviato al custode giudiziario un estratto conto aggiornato della posizione debitoria (Allegato n. 17) precisando altresì che ...<< Oltre a quanto indicato in estratto, essendo in corso una ricostruzione della contabilità condominiale degli ultimi anni, derivante da un cambio amministratore da cui non ho ricevuto quasi documentazione, sono in fase di accertamento diverse spese sia ordinarie che straordinarie, mai richieste ai condomini che sommano circa 250.000,00 euro con una rilevanza sull'appartamento in questione per circa € 7.000/8000,00, oltre alle spese legali ed interessi ancora da quantificare.....>>.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Bene N° 1** – Appartamento con annessa cantina, ubicato a Roma - Via Albalonga n. 7, scala B, interno 20, piano 5° sopra rialzato.

L'immobile in oggetto è parte di una costruzione con corte interna, realizzata intorno agli anni '40 e posta in prossimità della piazza. L'edificio con forma planimetrica a "C" ha caratteristiche costruttive ed architettoniche tipiche dell'epoca. L'edificio si sviluppa su un piano interrato, un piano terra dove si trova l'ingresso pedonale e sul lato destro alcuni locali commerciali, un piano rialzato ed altri sette livelli in elevazione dove sono ubicate le abitazioni; è suddiviso in tre scale di accesso ai piani denominate A - B - C servite ognuna da ascensore. E' presente il servizio di portineria ed un impianto di video sorveglianza. L'accesso alle diverse scale avviene da un cortile interno ornato di aiuole e panchine. La scala "B" dove è ubicato l'appartamento e la relativa cantina comprende 27 unità immobiliari, quattro per livello, ad eccezione del 5° piano (dove si trova l'appartamento) che ne comprende due.

La struttura è di tipo tradizionale con murature portanti, prospetti bugnati e decorati, rifiniti a tinta mentre

la copertura è piana. Da una ricognizione visiva il fabbricato si presenta in buono stato non evidenziando urgenti interventi di manutenzione.

L'appartamento è ubicato nella scala "B" e posto al piano 5° sopra il rialzato. Con affacci su tre lati, esso è composto da ingresso, corridoio, disimpegno, n. 8 vani di cui uno ex cucina, un bagno, un ripostiglio, una lavanderia, un piccolo balcone con affaccio sul cortile interno, un terrazzo/balcone che lo circonda per due lati.

Il primo ambiente sulla destra così come la lavanderia essendo stati realizzati abusivamente e successivamente condonati, hanno struttura, copertura, altezza ed infissi esterni diversi da quelli del restante appartamento. Poiché l'immobile è stato in precedenza locato come ufficio, gli impianti della cucina non sono ad oggi presenti.

L'unità immobiliare si presenta con:

- pavimenti in graniglia a disegno, tipo "veneziana", ad eccezione di: una stanza dove è in marmittoni 40x40; del ripostiglio e del piccolo balcone dove sono in marmette di graniglia; e del terrazzo/balcone che sono in gres da cm. 12x24;

- pavimento e rivestimento del bagno e della lavanderia in maioliche di ceramica 20x20;

- pareti e soffitti rifiniti a tinta ad eccezione di una parte del corridoio dove il soffitto è rivestito in doghe di legno;

- infissi esterni in legno verniciato completi di vetri semplici e persiane alla romana;

- porte interne in legno naturale e/o smaltate.

L'ambiente realizzato abusivamente ha le pareti esterne in ferro e vetro con copertura in ondulit mentre la lavanderia è in muratura e copertura in lastre di lamiera grecata coibentata.

Gli impianti presenti posti sotto traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico e t.v. L'impianto del gas al momento non è presente all'interno dell'unità immobiliare ed il corrispondente contatore è posto sul vano scale. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato e l'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico. Nelle stanze sono presenti delle canaline in pvc utilizzate (durante la locazione ad ufficio) per l'ampliamento dell'originario impianto elettrico.

L'altezza interna all'intradosso del solaio è di mt. 3,25 circa con l'eccezione degli ambienti oggetto di condono dove è di mt. 2,60 circa. Lo spessore delle murature perimetrali è di cm. 50 circa, del muro di spina è di cm. 33 circa mentre, quello delle tramezzature interne di cm. 9 circa.

L'immobile nella sua completezza si trova in discreto stato manutentivo, evidenziando il mancato rifacimento di profondi lavori di ammodernamento. In una stanza sono presenti alcune macchie di umidità provenienti dal terrazzo sovrastante per le quali non è stato possibile stabilirne la causa.

La cantina posta al piano seminterrato è contraddistinta con il n. 2. Essa è di forma rettangolare dalle dimensioni da mt. 1,02 x 2,86 circa e con un'altezza di mt. 3,00 circa. Il pavimento è in marmette, le pareti sono ad intonaco grezzo intonacato, la porta d'ingresso è in lamiera antincendio. E' presente l'impianto luce.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 897, Part. 8, Sub. 38, Zc. 3, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto della piena proprietà 1/1.

Valore di stima del bene: € 655.000,00

Per la definizione del più probabile valore di mercato dei beni all'attualità, saranno applicati due diversi criteri di stima, mediandone poi i risultati ottenuti. Il primo criterio è quello per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda ragguagliata. Il secondo criterio è quello della capitalizzazione di reddito, che consiste nella capitalizzazione al 3,00% del reddito annuo lordo per locazione, previa la detrazione di tutte le spese quantificabili nel 27% del reddito stesso. Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono state: "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio; "Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare.it. Successivamente sono state assunte informazioni da agenti immobiliari operanti nell'area interessata.

- Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, superficie e stato manutentivo, si può attribuire ad esso un valore di €. 4.200,00/mq. che moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata determinata in mq. 186,80, determina

un valore complessivo di €. 784.560,00.

- Stima per capitalizzazione: considerato il reddito mensile presunto pari a €. 2.300,00 si ha un reddito annuo di €. 27.600,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 7.452,00 per sfiti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 20.148,00 che, capitalizzato al 3,00%, determina un valore complessivo di €. 671.600,00.

Mediando i due risultati si ottiene un importo di €. 728.080,00 che decurtato del costo necessario per l'eliminazione delle difformità urbanistiche calcolato in €.1.500,00, determina un importo arrotondato di €. 727.000,00 può essere ritenuto il valore più probabile di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il prezzo di vendita, ridotto del 10% in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica è pari a un importo arrotondato di €. 655.000,00 (seicentocinquantacinquemila/00 euro).

| Identificativo corpo                                                                                   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento - Roma<br>Via Albalonga n. 7, scala B, interno 20,<br>piano 5° sopra rialzato | 186,79 mq                | 0,00 €/mq       | € 655.000,00       | 100,00%          | € 655.000,00 |
| Valore di stima:                                                                                       |                          |                 |                    |                  | € 655.000,00 |

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 09/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Vignoli Vittorio