

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carlo Caruso, nell'Esecuzione Immobiliare 712/2023 del R.G.E.

Esecuzione immobiliare promossa da:

**UNICREDIT S.p.A.**

e per essa:

**DOVALUE S.p.A.**  
c.f. 00348170101

contro:

\*\*\*\*\*

nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
c.f. \*\*\*\*\*

Giudice:

**Dott. Giuseppe Lauropoli**

Custode Giudiziario:

**Dott.ssa Liliana Amelia Pipieri**

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini .....	9
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	10
Corrispondenza catastale .....	11
Patti .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Caratteristiche costruttive e distributive prevalenti .....	12
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	20
Stima / Formazione lotti .....	21
Elenco Allegati e Fotografie .....	25
Riepilogo bando d'asta .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 712/2023 del R.G.E .....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 154.000,00 .....</b>	<b>27</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	28

## INCARICO

All'udienza del 19.12.2023, il sottoscritto Arch. Carlo Caruso, con studio in via Licinio Calvo 56, int.9 - 00136 - Roma (RM), e\_mail architetto.caruso@fastwebnet.it, PEC architetto.caruso@pec.archrm.it, Tel. , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22.12.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile ubicato in Roma:  
appartamento in via Nocera Inferiore 53, piano 1, int. 1

## DESCRIZIONE

Piena proprietà di immobile in via Nocera Inferiore 53: **appartamento** sito al piano primo catastale, int.1.

L'appartamento è censito al catasto fabbricati di Roma: Foglio 662, Part. 312, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A/2, classe 5, consistenza catastale 5 vani, superficie catastale totale 114 mq, totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita euro 697,22

Confini: a Nord affaccio su altra u.i.u. - a Est affaccio su altra u.i.u, confine con corpo scale e con corte condominiale - a Sud distacco su via Nocera Inferiore - a Ovest confine altra u.i.u.

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

L'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è costituito esclusivamente da residenze.

In ordine alla conformità urbanistica si è appurato che l'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima era stato edificato senza titolo abilitativo.

Successivamente per l'immobile oggetto di perizia è stata ottenuta concessione in sanatoria 305445 del 2.10.2003

Riguardo l'appartamento oggetto di stima, i disegni originali presenti nel Fascicolo Condono fornito dal DPAU non corrispondono allo stato dei luoghi: nei disegni era rappresentato un balcone a sbalzo accessibile dal soggiorno, ma nello stato attuale esiste una terrazza realizzata sull'estradosso di un volume al piano sottostrada; la finestra di una camera da letto non corrisponde nella posizione ai disegni originali; i tramezzi che separavano la cucina dal soggiorno non esistono più.

Sarà necessario ottenere dichiarazioni di conformità di impianti per conseguire la completa conformità edilizia.

La planimetria catastale dell'appartamento agli atti dell'Agenzia del Territorio corrisponde allo stato dei luoghi, a meno di minime ed irrilevanti differenze nei tramezzi interni, ma comunque non ha valore probatorio riguardo la conformità urbanistica, che si potrà ottenere con una necessaria pratica edilizia.



L'appartamento presenta un ingresso che distribuisce da un lato sul soggiorno con angolo cottura, e dall'altro su un corridoio, dal quale si accede alle due camere da letto e al bagno; è presente un terrazzo di pertinenza, accessibile direttamente dal soggiorno.

L'esposizione è buona: il soggiorno si affaccia a sud, il bagno a Nord, e tutti gli altri ambienti a Ovest.

La possibilità di ventilazione con ricambi d'aria naturale è buona, perché le finestre si aprono su tre lati.

L'appartamento presenta finiture equivalenti ad altri immobili analoghi nella zona, e lo stato di conservazione è molto buono.

L'impianto termico è autonomo. Non è stato fornito libretto di impianto.

Non è stata fornita dichiarazione di conformità a norma dell'impianto elettrico, che comunque appare scarno.

Il quartiere Colle Prenestino è una frazione di Roma Capitale, situata nelle zone Z. IX Acqua Vergine e Z. XIII Torre Angela, nel territorio del Municipio Roma VI; sorge a cavallo della via Prenestina, esternamente al Grande Raccordo Anulare, poco oltre l'incrocio con via dell'Acqua Vergine a Nord e via di Torrenova a Sud.

La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, ma lungo l'arteria principale - via Prenestina - si trovano molte attività commerciali. Il raccordo anulare si trova a 1,5 km dall'immobile oggetto di perizia.

L'accessibilità agli immediati dintorni risulta buona mediante mezzi privati e scarsa con mezzi pubblici.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima è molto facile trovare parcheggio a qualsiasi ora.

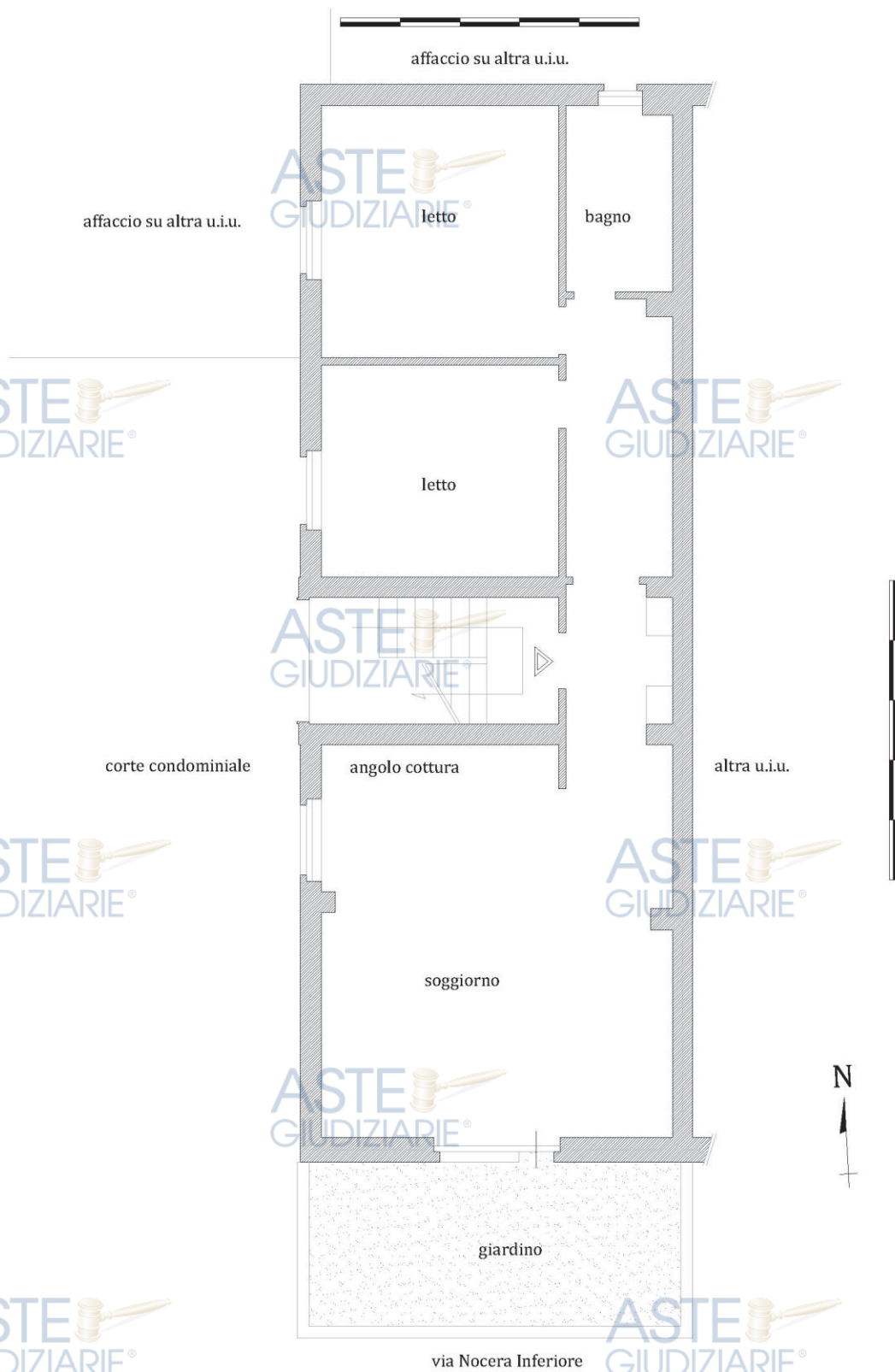
Seguono piante risultanti dai rilievi del giorno 14.2.2024:

a pag. 4 il rilievo dello stato dei luoghi

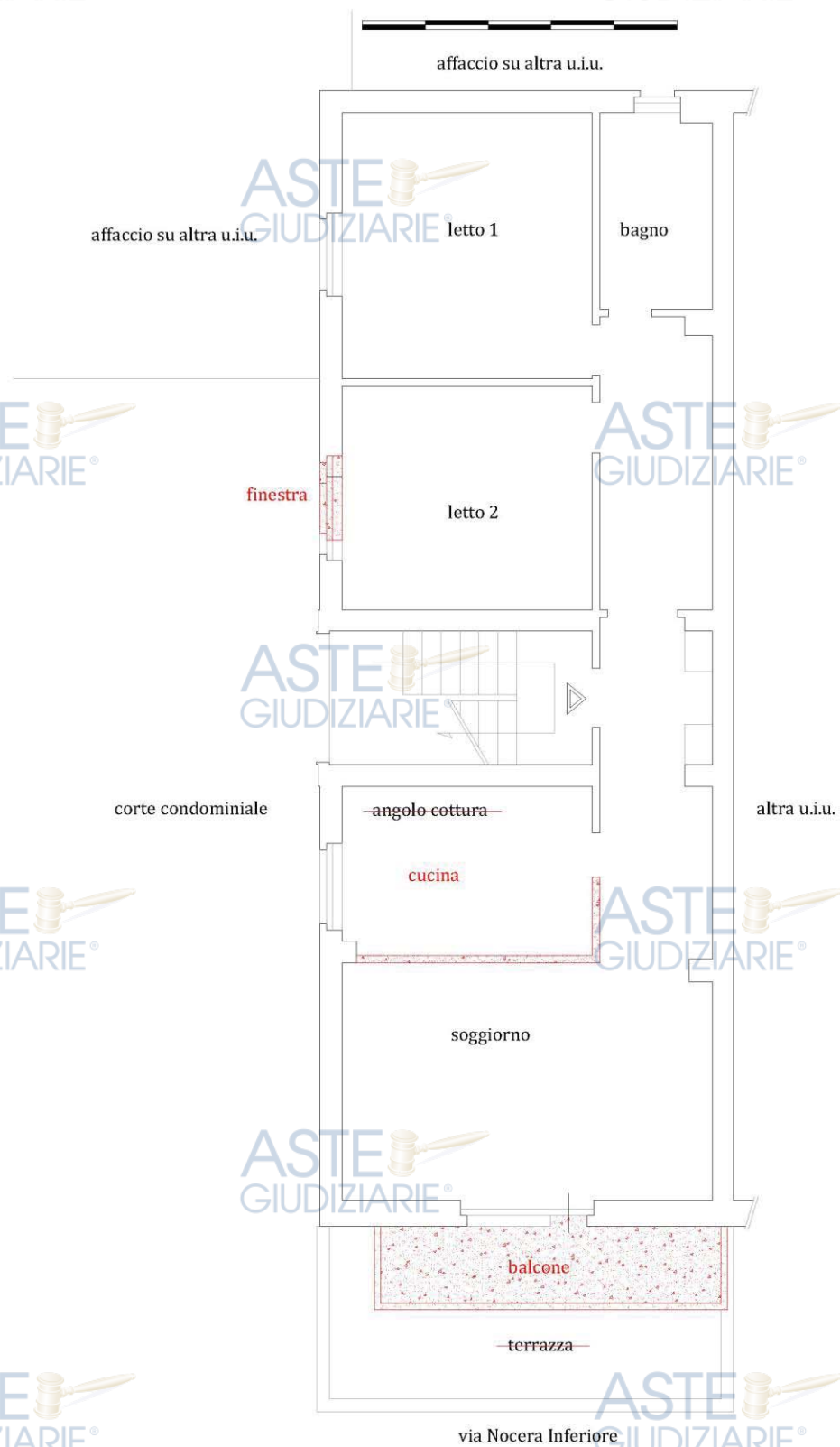
a pag. 5 il rilievo con evidenziazione in rosso delle difformità rispetto a quanto condonato

a pag. 6 il conteggio delle superfici commerciali da omogeneizzare, conformemente all'immobile condonato

a pag. 7 il conteggio delle superfici nette



## RILIEVO



## RILIEVO CON DIFFORMITA' RISPETTO AL CONDONO



appartamento: 104,31 mq

balcone: 7,39 mq

**SUPERFICI COMMERCIALI da omogeneizzare**





## SUPERFICI NETTE



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene ubicato in Roma:

**appartamento** in via Nocera Inferiore 53, piano catastale 1, int. 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Il certificato notarile ( **allegato 1** ) redatto il 4.7.2023 è completo.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

\*\*\*\*\*

nato a \*\*\*\*\* // \*\*\*\*\*

c.f. \*\*\*\*\*

in virtù di contratto di compravendita del 06/05/2016 Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLFO

Sede ARICCIA (RM) Repertorio n. 105645 - 27925 del 06/05/2016

TRASCRIZIONE del 10/05/2016 - Registro Particolare 35704 Registro Generale 52302 ( titolo **allegato 2** )

Venditore: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*.

L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di piena proprietà.

## CONFINI

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo, e da quanto desunto dall'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio ( **allegato 3** ):

a Nord affaccio su altra u.i.u.

a Est affaccio su altra u.i.u, confine con corpo scale e con corte condominiale

a Sud distacco su via Nocera Inferiore

a Ovest confine altra u.i.u.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano catastale
Abitazione	87,12 mq	104,31 mq	1,00	104,31 mq	290	1
Balcone* fino a 25 mq	6,58 mq	7,39 mq	0,30	2,21 mq		1
Totale superficie commerciale omogeneizzata appartamento con giardino:				106,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie commerciale omogeneizzata complessiva:				106,52 mq		

Le Superfici commerciali sono state omogeneizzate in base alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate ( **allegato 4** ) e riguardo la pertinenza esterna si conteggia il balcone\* condonato, e non la attuale terrazza ( non condonabile, come spiegato nel paragrafo della conformità urbanistica a pag. 16 ).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il certificato storico catastale ( **allegato 5** ) riporta correttamente i passaggi di proprietà e le quote in capo ai diversi proprietari, conformemente ai titoli.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	662	312	4	6	A/2	5	5 vani	tot: 114 mq tot escluse aree scoperte: 106 mq	697,22	1	

## CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali dell'appartamento sono desunti dal Certificato Storico Catastale. (**allegato 5**)

La planimetria catastale dell'appartamento (**allegato 6**) corrisponde allo stato dei luoghi, a meno di minime ed irrilevanti imprecisioni nella rappresentazione dei tramezzi interni.

Si è verificato il Foglio di Mappa 662 (**allegato 7**), di cui si riporta estratto, con evidenziazione della particella 312.



Si evidenziano le incongruenze tra il foglio di mappa e la foto aerea:  
nel foglio di mappa le strade non sono rappresentate



## PATTI

non risultano contratti di locazione in essere: il giorno del sopralluogo nell'immobile erano presenti i genitori del debitore esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'interno dell'appartamento è molto buono.

## PARTI COMUNI

Il corpo scala raggiungibile dal cortile ( part. 1712 ) al civico n. 53 di via Nocera Inferiore serve esclusivamente due appartamenti:

l'immobile oggetto di perizia al piano catastale 1, e il sovrastante appartamento al piano catastale 2.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rinvenute servitù gravanti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISTRIBUTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia si trova in un edificio realizzato con struttura mista, con muri portanti in tufo e solai gettati in opera ( non si redige nell'ambito di questa perizia certificato di idoneità statica ).

L'edificio è di due piani fuori terra, con copertura prevalentemente piana; il lastrico è accessibile dal volume corpo scale. È presente anche un piano sottostrada: nei disegni del fascicolo condono è indicato con destinazione cantine.

L'appartamento si raggiunge da un cortile condominiale, che ha l'accesso al civico 53 di via Nocera Inferiore, e che scende verso l'accesso al corpo scale dell'edificio.

Non è presente un ascensore, ma per raggiungere l'appartamento dall'androne è necessario salire 7 gradini.

L'appartamento è costituito da un ingresso che distribuisce da un lato sul soggiorno con angolo cottura, e dall'altro su un corridoio, dal quale si accede alle due camere da letto e al bagno; è presente alla stessa quota dell'abitazione una terrazza di pertinenza, accessibile direttamente dal soggiorno.

Per quanto la distribuzione sia semplice, risulta molto efficace: l'ingresso è posizionato in maniera baricentrica tra la zona giorno e la zona notte.



L'esposizione è molto buona: il soggiorno si affaccia a sud, il bagno a Nord, e tutti gli altri ambienti a Ovest.

La possibilità di ventilazione con ricambi d'aria naturale è buona, perché le finestre si aprono su tre lati.

L'appartamento presenta finiture equivalenti ad altri immobili analoghi nella zona, Le pavimentazioni sono omogenee in tutto l'appartamento, con esclusione del bagno.

Gli infissi esterni sono semplici, e sono forniti di tapparelle.

Lo stato di conservazione è molto buono.

L'impianto termico è autonomo. Non è stato fornito libretto di impianto.

Non è stata fornita dichiarazione di conformità a norma dell'impianto elettrico, che comunque appare scarno.

L'impianto idrotermico è autonomo; la caldaia è posizionata sul balcone.

Non sono stati forniti dichiarazione di impianto elettrico a norma, nè libretto d'impianto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dal Verbale di Accesso del Custode Giudiziario, il giorno del sopralluogo 14.2.2024 l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato \*\*\*\*\* ( assente durante le operazioni peritali ) e dai genitori

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Il pignoramento che ha generato la procedura di esecuzione immobiliare è stato trascritto il 30.6.2023

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/2016	***** Proprietario dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale: *****	1 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio JANNITTI PIROMALLI RODOLFO in Roma	06/05/2016	105645	27925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/05/2016	52302	35704
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/2007 al 06/05/2016	***** Proprietaria dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale: *****	2 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elena Perone Pacifico in Roma	06/07/2007	7409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/07/2007	47312	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/2002 al 06/07/2007	***** proprietario dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale: *****	3 - Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cerini Francesco in Roma	23/05/2002	121484	19915
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/05/2002	57285	37620
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si allegano le visure ipotecarie (**allegato 8**).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



Si riporta l'intero elenco di formalità fornito dall'Agenzia delle Entrate, ordinato per data, e a pag. 28 si indicano le formalità da cancellare:

ISCRIZIONE del 09/05/2002 - Registro Particolare 12910 Registro Generale 49176  
Pubblico ufficiale CERINI FRANCESCO Repertorio 121378/19830 del 06/05/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Comunicazione n. 3317 del 01/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/07/2007. Cancellazione totale eseguita in data 10/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 27/05/2002 - Registro Particolare 37620 Registro Generale 57285  
Pubblico ufficiale CERINI FRANCESCO Repertorio 121484/19915 del 23/05/2002  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 30/01/2004 - Registro Particolare 2131 Registro Generale 8425  
Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLFO Repertorio 87808/19092 del 23/01/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Comunicazione n. 8791 del 07/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/07/2007. Cancellazione totale eseguita in data 14/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 13/04/2006 - Registro Particolare 13200 Registro Generale 46477  
Pubblico ufficiale CAPORALI FRANCESCO Repertorio 25984 del 07/04/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 13020 del 22/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 10/07/2007 - Registro Particolare 47312 Registro Generale 124746  
Pubblico ufficiale PERONE PACIFICO ELENA Repertorio 7409/3156 del 06/07/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 10/07/2007 - Registro Particolare 32298 Registro Generale 124747  
Pubblico ufficiale PERONE PACIFICO ELENA Repertorio 7410/3157 del 06/07/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Comunicazione n. 9755 del 08/06/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2016. Cancellazione totale eseguita in data 30/06/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 18/05/2011 - Registro Particolare 33509 Registro Generale 55005  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 7721 del 11/04/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 14859 del 30/09/2016 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 24/02/2016 - Registro Particolare 13317 Registro Generale 19135  
Pubblico ufficiale ROMA 5 - TUSCOLANO Repertorio 5/9990 del 04/01/2016  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico  
Presenza graffiati

TRASCRIZIONE del 10/05/2016 - Registro Particolare 35704 Registro Generale 52302  
Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLFO Repertorio 105645/27925 del 06/05/2016  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

ISCRIZIONE del 10/05/2016 - Registro Particolare 8561 Registro Generale 52303  
Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLFO Repertorio 105646/27926 del 06/05/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE del 30/06/2023 - Registro Particolare 60171 Registro Generale 81964  
Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE APPELLO ROMA Repertorio 20580 del 09/06/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

In ordine alla verifica della conformità urbanistica:

L'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è costituito da residenze, ed era stato edificato senza titolo abilitativo. Successivamente è stata presentata domanda di condono.

L'Ufficio Archivio del DPAU ha consentito visura del fascicolo condono relativo all'immobile oggetto di questa perizia ( **allegato 9** ) tramite il sistema di prenotazione on line SIPRE ( richiesta Numero Protocollo: 30225 Anno: 2024 ); nel fascicolo condono sono presenti i seguenti documenti:

Concessione edilizia

Copie versamenti

Richiesta riesame

Planimetria catastale

Perizia giurata

Elaborato grafico

Certificato catastale

Documentazione fotografica

Domanda di condono L. 47/85 mod. R

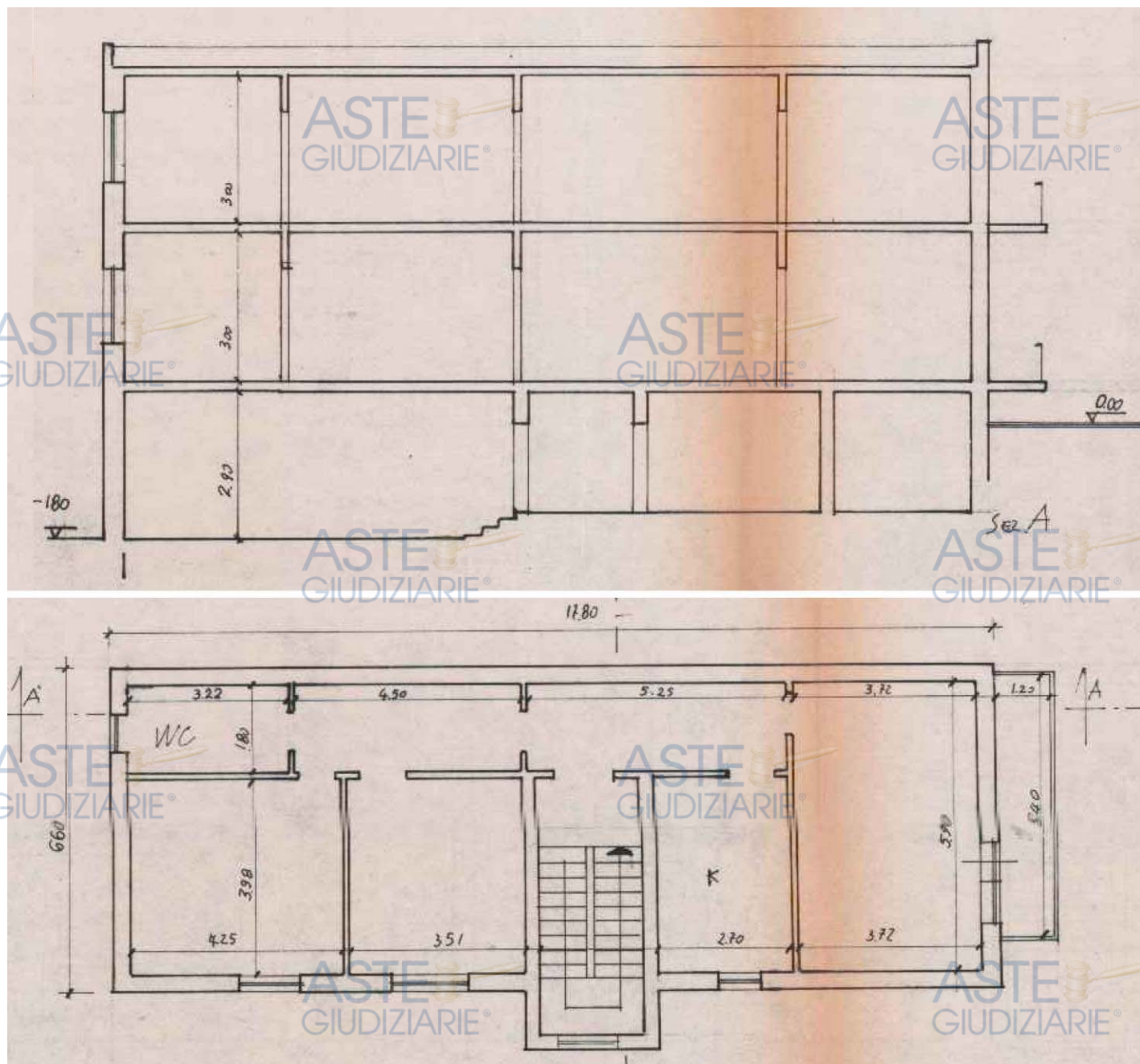
Il 13.2.1986 era stata presentata per l'appartamento oggetto di questa perizia domanda di concessione in sanatoria L. 47/85 con prot. 86 / 18683

In base a quanto riportato nella relazione tecnica agli atti del fascicolo condono, ricevuta dall'Ufficio Condono il 12 marzo 2003, il Geom. \*\*\*\*\* aveva dichiarato che lo stato dei lavori risultava ultimato, e che il lotto su cui insiste il fabbricato è di 400 mq, e il volume fuori terra dell'intera costruzione, calcolato secondo i criteri di cui all'art. 3 delle NTA del PRG ed ai sensi delle deliberazioni comunali n. 2961 e 2966 del 30.5.78 è pari a mc 1.079,74

Successivamente l'immobile oggetto della presente perizia ha ottenuto licenza in sanatoria n. 305445 del 2.10.2003 ( **allegato 10** )

Tra i documenti forniti dal DPAU non è presente il certificato di abitabilità condono.

Si riporta estratto del disegno presente nel file "Elaborato grafico" del Fascicolo Condono, facendo corrispondere la pianta alla sezione verticale:



Si rileva che nello stato attuale dei luoghi:

- non sono più presenti i tramezzi che nel disegno separavano la cucina dal soggiorno;
- la finestra della camera da letto piccola risulta spostata di circa 40 cm rispetto al disegno
- la terrazza realizzata sull'estradosso di un volume realizzato sotto il filo stradale non corrisponde al balcone disegnato in pianta e sezione, che era sollevato rispetto al piano di campagna, indicato nella sezione con la quota 0.00



Non si entra nel merito della conformità urbanistica del volume realizzato al piano sottostrada, sul cui estradosso è stata ricavata la "terrazza", perchè appartenente ad altra proprietà.

Ma in ogni caso si conferma la difformità rispetto ai disegni originali: alla domanda di accesso agli atti formulata dal sottoscritto il 8.2.2024 e con sollecito del 20.3.2024, l'ufficio preposto, il 26.3.2024 ha fornito i disegni riportati alla pagina precedente, e anche documentazione fotografica.

Come si può vedere attraverso la ringhiera, la foto dell'epoca documenta in maniera inequivocabile che l'immobile condonato presentava al piano dell'appartamento oggetto di questa perizia un balcone a sbalzo, e non una terrazza, che attualmente arriva fino al confine della strada.



foto allegata al fascicolo condono



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Come dichiarazioni presenti nell'atto di provenienza e nella domanda di condono, la costruzione risulta antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non è stato fornito da parte eseguita il certificato energetico dell'immobile, ma è stato reperito APE allegato all'atto di provenienza: era stato emesso il 12.4.2016 (**allegato 11**)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrosanitario.

Si potrà conseguire la regolarità edilizia con il conseguimento delle dichiarazioni sopra elencate.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'edificio non è gestito da un Condominio.



**METODO PER LA STIMA:**

*Il metodo utilizzato è il sintetico diretto comparativo, che si basa sul confronto del cespite oggetto di valutazione con altri beni immobili aventi analoghe caratteristiche e localizzati nella stessa zona.*

*Le valutazioni sono state compiute sulla base dei rilievi effettuati, e il sopralluogo presso il bene immobile e il quartiere è stato effettuato anche per valutare:*

- la zona in cui è situato il bene
- le caratteristiche della strada in cui è situato il bene
- lo stato generale dell'edificio
- il livello delle finiture e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare
- le principali caratteristiche ascendenti o discendenti, che fanno oscillare il valore intorno al valore medio di analoghi beni immobili della stessa zona

*il criterio di valutazione è il seguente:*

- A. individuazione della superficie commerciale
- B. definizione del valore medio al metro quadrato di beni immobili analoghi ( per categoria e zona )
- C. calibrazione del valore del singolo cespite in relazione alle specifiche caratteristiche riscontrate
- D. calcolo del valore del bene da stimare ( assunto libero )

-----  
*- La SUPERFICIE COMMERCIALE indicata a pag.8 è stata conteggiata in base alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ( **allegato 4** ), relativamente al punto 2 - IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO*

*<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+de+terminazione/consistenza.pdf>*

*Si riportano in dettaglio i criteri di omogeneizzazione delle superfici commerciali nell'**allegato 12***

-----  
*A. Per l'individuazione del VALORE MEDIO al metro quadro ( più probabile punto di incontro tra domanda e offerta ) di analoghi beni immobili della stessa zona, sono state effettuate delle ricerche su siti web, pubblicazioni cartacee e agenzie immobiliari.*

*A titolo di verifica, il valore medio riscontrato è stato confrontato con dati di organi preposti all'osservazione dei prezzi sul territorio: tra questi, si è scelto l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, perché consente una monitorizzazione dei prezzi estremamente capillare e per zone omogenee, e ha consolidato negli anni una grande attendibilità.*

*Si constata inoltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - consente anche il raffronto di valori per la stessa zona anche negli anni passati ( è una pubblicazione semestrale ).*

*Da questo confronto, emerge che i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio siano inferiori di circa il 15% ai prezzi richiesti per la vendita ( dati reperiti sul mercato )*

*Vengono quindi presi come riferimento per il valore medio i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.*

B. Per la CALIBRAZIONE DEL VALORE del bene immobile oggetto di questa Perizia di stima, si valutano le principali caratteristiche ascendenti e discendenti, che fanno oscillare il valore intorno alla media.

Tenute presenti le indicazioni ricavabili dalle predette pubblicazioni specializzate, in seguito a riscontrate valutazioni del mercato, e tenendo ben presente la zona di appartenenza, i **PARAMETRI GENERALI per un bene immobile ad USO ABITATIVO** per valutare di quanto il valore finale oscilli intorno al valore medio, sono i seguenti:

#### CARATTERISTICHE DISCENDENTI

*fino ad un massimo di:*

assenza nelle immediate vicinanze dei servizi primari e secondari e relativa distanza:	- 1%
livello qualitativo dell'edificio (proporzionato al valore medio della zona):	- 2%
prospicienza su spazi di scarso pregio, su strade molto rumorose, su locali affollati:	- 5%
distribuzione interna degli ambienti di scarso pregio e/o scarsa flessibilità distributiva:	- 3%
esposizione degli ambienti principali a nord:	- 4%
esposizione di tutti gli ambienti su un unico lato dell'edificio	- 6%
altezza rispetto al piano stradale - piano seminterrato:	- 25%
altezza rispetto al piano stradale - piano terra:	- 10%
altezza rispetto al piano stradale - piano rialzato:	- 5%
altezza rispetto al piano stradale - primo piano:	- 2%
finiture e stato di manutenzione di livello basso (proporzionate al valore medio della zona):	- 12%
assenza di ascensore per appartamenti al 4° piano o superiore	- 7%
assenza di ascensore per appartamenti al 3° piano	- 5%
assenza di ascensore per appartamenti al 2° piano	- 3%
assenza di ascensore per appartamenti al 1° piano o piano rialzato	- 2%

#### CARATTERISTICHE ASCENDENTI

*fino ad un massimo di:*

presenza nelle immediate vicinanze di servizi primari e secondari e relativa distanza:	+ 3%
distanza di fermata della metropolitana inferiore a 600 metri	+ 3%
livello qualitativo dell'edificio (proporzionato al valore medio della zona):	+ 3%
prospicienza su spazi di alto pregio e su strade molto silenziose:	+ 4%
ottima distribuzione interna degli ambienti e elevata flessibilità distributiva:	+ 3%
esposizione degli ambienti principali a sud:	+ 4%
altezza rispetto al piano stradale - piano attico:	+ 20%
altezza rispetto al piano stradale - ultimo piano in assenza di piano attico nell'edificio:	+ 15%
finiture e stato di manutenzione di ottimo livello (proporzionate al valore medio della zona):	+ 20%

Dall'elenco di altri immobili reperiti sul mercato (**allegato 13**) si può notare che l'offerta di analoghi appartamenti è abbondante in questa zona: focalizzando la ricerca ad un'area di caratteristiche omogenee, e di dimensione di circa 800 m x 400 m, gli immobili in vendita di superficie compresa tra 80 mq e 120 mq sono 8.

Dal riepilogo dell'analisi di mercato (**allegato 14**) si ricava che il prezzo medio richiesto per gli appartamenti è di circa €/mq 1.870,00

Nella zona Omi in cui si trova l'immobile i dati più recenti sono:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/ACQUA VERGINE(PRATO FIORITO-COLLE PRENESTINO,MONFORTANI )

Codice zona: E22 Microzona: 196

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1800	L	6,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1550	L	5,5	8	L
Ville e Villini	Normale	1500	2200	L	6,5	9,5	L

Per gli appartamenti A/2, il valore medio Omi è di:  $(1.200,00 + 1.800,00) / 2 = 1.600,00 \text{ €/mq}$  commerciale.

Si osserva che i prezzi richiesti negli annunci di vendita sono superiori ai prezzi riscontrati dall'OMI del 15%, da considerare come margine di trattativa.

Si assumono quindi come parametro di riferimento i valori OMI.

**Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento** ( rispetto a beni analoghi nella stessa zona ), sono così stimate:

#### CARATTERISTICHE DISCENDENTI

*livello qualitativo dell'edificio ( proporzionato al valore medio della zona ):*

- 1%

*altezza rispetto al piano stradale - piano terra:*

- 5%

*assenza di ascensore per appartamenti al piano rialzato*

- 2%

#### CARATTERISTICHE ASCENDENTI

*distribuzione interna degli ambienti:*

+ 2%

*esposizione degli ambienti principali:*

+ 2%

Dalla somma di queste caratteristiche discendenti e ascendenti appare congruo che per l'appartamento in questione il valore medio OMI di 1.600,<sup>00</sup> euro/mq commerciale debba essere diminuito del 4%:

$$1.600,^{00} \text{ Euro/mq} \times 0,96 = 1.536,^{00} \text{ Euro/mq}$$

Il valore della piena proprietà dell'immobile, assunto libero da qualsiasi gravame ed onere, è di:

$$106,52 \text{ mq commerciali} \times 1.536,^{00} \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 163.614,^{72}$$

( Euro centosessantatremilaseicentoquattordici/72 )

Da questa somma bisogna detrarre l'importo di € 9.600,00 per la necessaria pratica edilizia di regolarizzazione.

**Il valore della piena proprietà dell'appartamento  
in cifra tonda si può approssimare a Euro 154.000,<sup>00</sup>  
( Euro CENTOCINQUANTAQUATTROMILA/00 )**

**Da questo importo bisogna detrarre una percentuale per assenza di garanzia, da determinare in sede di udienza di vendita.**

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 8.5.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Carlo Caruso

Gli allegati e le fotografie sono parte integrante della presente perizia. Aggiornamento al 11.07.2023

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Certificazione Notarile del 4.7.2023
- 2) Atto di Provenienza ( titolo )
- 3) Elaborato planimetrico
- 4) Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili OMI
- 5) Certificato storico catastale appartamento
- 6) Planimetria catastale appartamento
- 7) Foglio di mappa 662
- 8) Visure ipotecarie
- 9) Fascicolo Condono
- 10) Licenza in sanatoria 305445 del 2.10.2003
- 11) APE redatto il 12.4.2016
- 12) Dettaglio dei Criteri di omogeneizzazione delle superfici commerciali
- 13) Ricerca di mercato
- 14) Analisi di mercato in sintesi

#### **ELENCO FOTOGRAFIE:**

1. l'edificio da via Nocera Inferiore
2. il cortile condominiale, verso l'androne
3. ingresso
4. soggiorno
5. angolo cottura
6. terrazza
7. corridoio
8. bagno
9. letto 1
10. letto 2



**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di immobile in via Nocera Inferiore 53: appartamento sito al piano primo catastale, int.1.

L'appartamento è censito al catasto fabbricati di Roma: Foglio 662, Part. 312, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A/2, classe 5, consistenza catastale 5 vani, superficie catastale totale 114 mq, totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita euro 697,22

Confini: a Nord affaccio su altra u.i.u. - a Est affaccio su altra u.i.u, confine con corpo scale e con corte condominiale - a Sud distacco su via Nocera Inferiore - a Ovest confine altra u.i.u.

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

L'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è costituito esclusivamente da residenze.

In ordine alla conformità urbanistica si è appurato che l'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima era stato edificato senza titolo abilitativo.

Successivamente per l'immobile oggetto di perizia è stata ottenuta concessione in sanatoria n. 305445 del 2.10.2003

Riguardo l'appartamento oggetto di stima, i disegni originali presenti nel Fascicolo Condono fornito dal DPAU non corrispondono allo stato dei luoghi: nei disegni era rappresentato un balcone a sbalzo accessibile dal soggiorno, ma nello stato attuale esiste una terrazza realizzata sull'estradosso di un volume al piano sottostrada; la finestra di una camera da letto non corrisponde nella posizione ai disegni originali; i tramezzi che separavano la cucina dal soggiorno non esistono più.

Sarà necessario ottenere dichiarazioni di conformità di impianti per conseguire la completa conformità edilizia.

La planimetria catastale dell'appartamento agli atti dell'Agenzia del Territorio corrisponde allo stato dei luoghi, ma comunque non ha valore probatorio riguardo la conformità urbanistica, che si potrà ottenere con una necessaria pratica edilizia.

L'appartamento presenta un ingresso che distribuisce da un lato sul soggiorno con angolo cottura, e dall'altro su un corridoio, dal quale si accede alle due camere da letto e al bagno; è presente un terrazzo di pertinenza, accessibile direttamente dal soggiorno.

L'esposizione è buona: il soggiorno si affaccia a sud, il bagno a Nord, e tutti gli altri ambienti a Ovest.

La possibilità di ventilazione con ricambi d'aria naturale è buona, perché le finestre si aprono su tre lati.

L'appartamento presenta finiture equivalenti ad altri immobili analoghi nella zona, e lo stato di conservazione è molto buono.

L'impianto termico è autonomo. Non è stato fornito libretto di impianto.

Non è stata fornita dichiarazione di conformità a norma dell'impianto elettrico, che comunque appare scarno.

Il quartiere Colle Prenestino è una frazione di Roma Capitale, situata nelle zone Z. IX Acqua Vergine e Z. XIII Torre Angela, nel territorio del Municipio Roma VI; sorge a cavallo della via Prenestina, esternamente al Grande Raccordo Anulare, poco oltre l'incrocio con via dell'Acqua Vergine a Nord e via di Torrenova a Sud.

La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, ma lungo l'arteria principale - via Prenestina - si trovano molte attività commerciali. Il raccordo anulare si trova a 1,5 km dall'immobile oggetto di perizia.

L'accessibilità agli immediati dintorni risulta buona mediante mezzi privati e scarsa con mezzi pubblici.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima è molto facile trovare parcheggio a qualsiasi ora.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 712/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	via Nocera Inferiore 53 - 00132 Roma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobili:	Foglio 662, Part. 312, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A/2, classe 5, consistenza catastale 5 vani, sup. catastale totale 114 mq, sup. totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita euro 697,22	Superfici commerciali omogeneizzate	Appartamento con balcone: 106,52 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento è molto buono.		
Descrizione:	<p>Piena proprietà di immobile in via Nocera Inferiore 53: appartamento sito al piano primo catastale, int.1. L'appartamento è censito al catasto fabbricati di Roma: Foglio 662, Part. 312, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A/2, classe 5, consistenza catastale 5 vani, superficie catastale totale 114 mq, totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita euro 697,22</p> <p>Confini: a Nord affaccio su altra u.i.u. - a Est affaccio su altra u.i.u, confine con corpo scale e con corte condominiale - a Sud distacco su via Nocera Inferiore - a Ovest confine altra u.i.u.</p> <p>L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di Piena Proprietà (1/1)</p> <p>L'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è costituito esclusivamente da residenze.</p> <p>In ordine alla conformità urbanistica si è appurato che l'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima era stato edificato senza titolo abilitativo.</p> <p>Successivamente per l'immobile oggetto di perizia è stata ottenuta concessione in sanatoria n. 305445 del 2.10.2003</p> <p>Riguardo l'appartamento oggetto di stima, i disegni originali presenti nel Fascicolo Condono fornito dal DPAU non corrispondono allo stato dei luoghi: nei disegni era rappresentato un balcone a sbalzo accessibile dal soggiorno, ma nello stato attuale esiste una terrazza realizzata sull'estradosso di un volume al piano sottostrada; la finestra di una camera da letto non corrisponde nella posizione ai disegni originali; i tramezzi che separavano la cucina dal soggiorno non esistono più.</p> <p>La planimetria catastale dell'appartamento agli atti dell'Agenzia del Territorio corrisponde allo stato dei luoghi, ma comunque non ha valore probatorio riguardo la conformità urbanistica, che si potrà ottenere con una necessaria pratica edilizia.</p> <p>L'appartamento presenta un ingresso che distribuisce da un lato sul soggiorno con angolo cottura, e dall'altro su un corridoio, dal quale si accede alle due camere da letto e al bagno; è presente un terrazzo di pertinenza, accessibile direttamente dal soggiorno.</p> <p>L'esposizione è buona: il soggiorno si affaccia a sud, il bagno a Nord, e tutti gli altri ambienti a Ovest.</p> <p>La possibilità di ventilazione con ricambi d'aria naturale è buona, perché le finestre si aprono su tre lati.</p> <p>L'appartamento presenta finiture equivalenti ad altri immobili analoghi nella zona, e lo stato di conservazione è molto buono.</p> <p>L'impianto termico è autonomo. Non è stato fornito libretto di impianto.</p> <p>Non è stata fornita dichiarazione di conformità a norma dell'impianto elettrico, che comunque appare scarso.</p> <p>Il quartiere Colle Prenestino è una frazione di Roma Capitale, situata nelle zone Z. IX Acqua Vergine e Z. XIII Torre Angela, nel territorio del Municipio Roma VI; sorge a cavallo della via Prenestina, esternamente al Grande Raccordo Anulare, poco oltre l'incrocio con via dell'Acqua Vergine a Nord e via di Torrenova a Sud.</p> <p>La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, ma lungo l'arteria principale - via Prenestina - si trovano molte attività commerciali. Il raccordo anulare si trova a 1,5 km dall'immobile oggetto di perizia.</p> <p>L'accessibilità agli immediati dintorni risulta buona mediante mezzi privati e scarsa con mezzi pubblici.</p> <p>Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima è molto facile trovare parcheggio a qualsiasi ora.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

**Iscrizioni****Ipoteca volontaria**

ISCRIZIONE del 10/05/2016 - Registro Particolare 8561 Registro Generale 52303

Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLFO Repertorio 105646/27926 del 06/05/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**Trascrizioni****Pignoramento**

TRASCRIZIONE del 30/06/2023 - Registro Particolare 60171 Registro Generale 81964

Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE APPELLO ROMA Repertorio 20580 del 09/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

