

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **arch. Giovanni Carofei**, nell'Esecuzione Immobiliare **880/2023**
del **R.G.E.**

promossa da

****Omissis****

contro

****Omissis****



Via Cortona n. 111

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 880/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17

In data 05/12/2024, il sottoscritto **arch. Giovanni Carofei**, con studio in Via del Calice, 39, 00178, Roma (RM), **e-mail** arch.giovannicarofei@gmail.com, **PEC** arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito nella **P.E. rge n. 880/2023**.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1- Appartamento in Roma (RM), Via Cortona n. 111, int. 8, p. 3-S1 (*in catasto p. 4*);

Bene N° 2 - cantina in Roma (RM), Via Cortona n. 111, p. S1, int. 8.

Il cespite pignorato oggetto della valutazione (*appartamento ad uso abitativo e cantina pertinenziale*), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Villa Spada, Municipio III, Via Cortona n. 111/113. La località, posta nel quadrante nord della città, interna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, come l'edificio contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Salaria, collegamento della principale tra il centro della città e oltre il vicino GRA verso il viterbese è considerate di alto scorrimento. Il civico n. 111 di via Cortona è posto a livello stradale. L'edificio con due distinti corpi scala al civico n. 111 e n. 113, risulta priva di recinzione esterna, ad eccezione di una staccionata nella parte posteriore che distacca dalla linea ferroviaria che corre parallelamente alla via Salaria. Il fabbricato presenta sia fronte principale, dove sono ubicati i rispettivi portoni di accesso, nonché nella parte posteriore, un parcheggio per le autovetture, da dove non si rilevano numerazioni. Pertanto, si desume che lo stesso sia libero e non assegnato. Sulla via e nelle immediate vicinanze, non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto non nelle immediate vicinanze. L'edificio contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra con i portoni di accesso, piano terra rialzato, quattro piani in elevazione, oltre la soprastante copertura piana. Un piano seminterrato con cantine pertinenziali agli appartamenti. L'edificio non risulta dotato di ascensore. I citofoni risultano attigui al portone di ingresso.

abitazione p. 3-S1, int. 8, (in catasto p. 4), al momento del sopralluogo risultava così distribuita: corridoio distributivo di ingresso, tre stanze, cucina, bagno e balcone a livello.

locale cantina, p. S1, int. 8, al momento del sopralluogo il risultava così distribuito: piccolo ambiente di forma rettangolare.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM), Via Cortona n. 111, int. 8, p. 3-S1 (*in catasto p. 4*);

Bene N° 2 – cantina in Roma (RM), Via Cortona n. 111, p. S1, int. 8.

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)
Codice fiscale: *****omissis*****

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

- *****omissis***** (Proprietà 1/1)

Beni pignorati acquistati dal debitore come da Atto di Compravendita del 29/05/2007 rep. n. 54475, racc. n. 30610 – rogante Dott. Antonio G. Pugliese di Cotrone, Notaio in Roma – trascritto a RM1 il 31.05.2007 al R.G. n. 101277 e R.P. n. 36020.

CONFINI

appartamento p. 3 int. 8 (in catasto p. 4) confina: Via Cortona, cortile, appartamento int. 7, salvo altri; **cantina int. 8, p. S1 confina:** con cantina int. n. 9, cantina int. n. 1, passaggio comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	68,30 mq	91,00 mq	1,00	91,00 mq	3,00 m	3
balcone	4,50 mq	4,60 mq	0,20	0,92 mq	0,00 m	3
cantina	5,70 mq	5,80 mq	0,10	0,58 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				92,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dall'impianto al 15/04/1985	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 256, Part. 56, Sub. 8 Categoria A4 Piano 4-S1
Dal 15/04/1985 al 16/03/1998	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 256, Part. 56, Sub. 8 Categoria A4 Piano 4-S1
Dal 16/03/1998 al 14/03/2006	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 256, Part. 56, Sub. 8 Categoria A4 Piano 4-S1
Dal 14/03/2006 al 29/05/2007	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 256, Part. 56, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 400,25 Piano 4-S1
Dal 29/05/2007	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 256, Part. 56, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 400,25 Piano 4-S1 - int. 8

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	256	56	8	6	A4	4	5 vani	92 mq	400,25 €	4-S1 - int. 8		

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi dell'appartamento e della cantina risultano conformi alla pianta catastale in atti.

Pianta Catastale ultima in atti

Data: 13/12/2024 - n. T317722 - Richiedente: CRFGNN64D17H5011

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollata n. RM0465788 del 18/04/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Cortona civ. 111

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 256
Particella: 56
Subalterno: 8

Compilata da:
Margiovanni Antonio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Roma N. 12068

Scheda n. 1 Scala 1:200

**Abitazione
Piano IV
H=m. 3,00**

**Cantina
Piano S1
int. 8**

Ultima planimetria in atti

Data: 13/12/2024 - n. T317722 - Richiedente: CRFGNN64D17H5011
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 256 - Particella 56 - Subalterno 8 >
VIA CORTONA n. 111 Interno 8 Piano 4-S1

PRECISAZIONI

Lo scrivente esperto con l'accesso agli atti in catasto fabbricati, ha richiesto la copia della pianta catastale di impianto e del relativo Mod. 5. La pianta, non risulterebbe reperibile in catasto, mentre il Mod. 5 di impianto del 23.08.1947, in allegati alla presente relazione peritale. Inoltre, ha reperito anche la copia del DOCFA catastale presentato in data 14.04.2007 per ristrutturazione, in allegati.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava necessitante di opere manutentive e di adeguamento impiantistico alla normativa vigente. Non sono stati rilevati al momento, interventi urgenti di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'appartamento e la cantina pertinenziale risultano parte di un edificio condominiale con parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta nessuna servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le principali caratteristiche costruttive e finiture, sono le seguenti:

- struttura portante muratura portante, con solai in latero cemento; - tamponature in laterizio con finitura esterna ad intonaco tinteggiato; copertura piana - balconi presenti solo nel prospetto posteriore, con parapetti in muratura con soprastante copertina in travertino; - tramezzature interne in muratura di forati nel lato della cucina, dall'altro lato del corridoio in muratura portante, entrambi con finitura ad intonaco civile e tinteggiate; - infissi esterni in anodizzato con avvolgibili in pvc; - pavimento in monocottura; ceramiche a pavimento e rivestimento nel bagno e nella parete della cucina - impianto elettrico, citofonico, idrosanitario non a norma; - porta di ingresso principale non blindata con serratura semplice; porte interne in legno verniciate; - portone condominiale di accesso alla palazzina in anodizzato - I prospetti della palazzina risultano finiti ad intonaco tinteggiato. Tutto l'edificio risulta privo di recinzione.

DOTAZIONI/SERVIZI: - bagno con doccia - portone della palazzina in anodizzato - balcone prospiciente su Via Salaria e sulla linea ferroviaria. Cantine pertinenziali alle abitazioni.

L'appartamento al momento del sopralluogo non risultava dotato di radiatori e di impianto termico. E' stata rilevata la sola presenza di uno scaldabagno alimentato a gas all'interno del bagno, per la produzione di acqua calda.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite pignorato e la relativa pertinenza, al momento del sopralluogo risultava occupato da terzi. Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate, risulta presentato con il c.f. del debitore esecutato un contratto di locazione nell'anno 2019 n. 221 serie 3t - Registrato telematicamente presso l'Ufficio Territoriale Roma3 - Settebagni. L'Ufficio comunica allo scrivente che in fase di registrazione il contribuente non ha provveduto a scansionare e ad allegare il testo del contratto (Fonte: AG Entrate RM3 Settebagni prot. 128545 del 02.04.2025 - in allegati). La copia del contratto è stata richiesta anche al debitore, senza alcun riscontro. A seguire alla voce Stima, il calcolo del valore di locazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 1 il 31/05/2007
Reg. gen. 101278 - Reg. part. 25255
Importo: €. 200.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Pugliese Antonio Notaio in Roma
Data: 29/05/2007
N° repertorio: 54476/30611.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 16/04/2018
Reg. gen. / - Reg. part. 30315
A favore di ****omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico dell'acquirente.
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 08/09/2023
Reg. gen. / - Reg. part. 80527
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Visura P.R.G. vigente - presso DPAU Roma Capitale del 19.02.2025 - reversale n. W49903/2025
P.R.G. Vigente approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008

Sistemi e Regole: "Città della Trasformazione" ambiti a pianificazione particolareggiata definita (N.T.A. n. 62) - attuazione con D.C.C. n. 34 del 22.02.2007 - Zona "O" n. 8 Villa Spada Fidene destinazione: zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde * residenziale semplice; * non residenziale; * mista.

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Standard Urbanistici: nessuna prescrizione

Carta per la Qualità: nessuna prescrizione

P.T.P.R.

Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2 - **TAV. 24**

TAV. A. Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV. B. Aree urbanizzate del PTPR

TAV. C. Tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 non risulta agibile. L'edificio contenente il cespite pignorato risulta edificato in data antecedente al 1940 (tra il 1930 e 1938) – Demanio dello Stato Ramo Ferrovia, Case economiche per le Ferrovie.

A partire dal 1934, il Regolamento Edilizio comunale, rese obbligatoria la dimostrazione dei titoli edilizi, per tutte le edificazioni ricadenti nella parte periferica e centrale della città. L'impianto originario dell'edificio contenente il cespite pignorato, risulterebbe antecedente alla Legge Urbanistica n. 1150/1942 e si presume in regola con la normativa urbanistica allora vigente.

Verifiche presso DPAU Roma Capitale

Il progetto originario non risulta nell'elenco del SIPRE Roma Capitale dei fascicoli prenotabili e visionabili presso l'archivio progetti DPAU. (L'irreperibilità dei riferimenti amministrativi sono riscontrabili anche in precedenti tentativi effettuati da un CTU sul medesimo appartamento attualmente pignorato). In data 10.04.2025 lo scrivente esperto ha effettuato una interrogazione inviando una pec al protocollo del DPAU Roma Capitale- archivio progetti, con la richiesta di esistenza del progetto originario con gli estremi della Licenza edilizia. La richiesta veniva protocollata in data 11.04.2025 al n. QI/2025/0082331. Alla data della presente relazione peritale non ha avuto alcun riscontro.

Verifiche presso

- gruppo Ferrovie dello Stato -

Trattandosi di un edificio di originaria proprietà delle Ferrovie dello Stato, edificato intorno al 1940 (tra il 1930 - 1935) per i propri dipendenti, lo scrivente esperto ha inviato un'e-mail in data 19.03.2025 alla ***** con la richiesta del progetto approvato e dei relativi titoli rilasciati. In data 31.03.2025 riceveva per e-mail dalla ***** , la copia di tutti gli elaborati grafici di progetto, privi dei timbri autorizzativi comunali, come dalla società espressamente indicato (in allegati). Dagli stessi è comunque riscontrabile la corrispondenza con lo stato attuale dei luoghi e la pianta catastale ultima in atti riguardante il cespite pignorato, parte dell'edificio.

Verifiche Municipio III Roma Capitale

In data 18.03.2025 lo scrivente esperto stimatore ha effettuato un accesso agli atti in presenza, presso il Municipio III Roma Capitale, rep. n. 3149 prot. 25883/25.

Ha reperito la copia del seguente provvedimento Amministrativo riguardante il cespite pignorato:

- **DIA Tardiva del 24.04.2007 prot. n. 28598** (ai sensi degli artt. 22 e 23 e 37, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e modificato dal D.L. vo del 27.12.2002 n. 301 e s.m.i.) - Municipio IV Comune di Roma Montesacro (oggi III Municipio). Cusale: Ristrutturazione.
Presentata dalla ***** - Amm.re Unico Sig. ****omissis*** - Sede
Via ****omissis***, *****
↓

Dalla visione della DIA e dell'elaborato grafico di riferimento, si evince la corrispondenza dello stesso all'ultima pianta catastale in atti e allo stato attuale dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è stato redatto l'APE (Attestato Prestazione Energetica) per mancanza di documenti.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (**Impianto non a norma**).

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico (**NON rilevato un impianto termico**).

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il*****

Sede*****

e-mail:*****

A seguito delle richieste fatte dallo scrivente esperto all'Amministratore di Condominio, evidenziate in grigio, lo stesso rispondeva per mezzo PEC in data 27.03.2025:

-prospetto eventuali morosità' allo stato attuale, riguardanti la proprietà dei cespiti pignorati (appartamento e cantina), pendenti nei confronti del condominio, oltre quelli per i quali si è azionata la procedura esecutiva;

Importo debito ordinario ad oggi €. 4.846,18

Importo debito gestioni straordinarie ad oggi €. 4.144,29

- ammontare della rata di condominio dei cespiti pignorati (appartamento e cantina);

Rata bimestrale condominio €. 173,00

- eventuali programmazioni di lavori di manutenzione straordinaria riguardanti il fabbricato e/o già' deliberati e/o già' eseguiti;

Non ci sono lavori straordinari deliberati o eseguiti negli ultimi 2 anni.

- copia regolamento di condominio (se esistente);

Documento allegato alla presente e-mail.

- copia eventuale documentazione di carattere tecnico (urbanistico edilizio e catastale), che riguardasse il fabbricato contenente i cespiti pignorati (copia licenza edilizia; copia abitabilità; copia estremi progetto approvato, etc);

Edificio costruito tra il 1930 e il 1938, non ci sono documenti tecnici.

-se per l'edificio contenente il cespite pignorato, esiste un impianto termico centralizzato e qualora si, copia della relativa documentazione

Non è presente impianto termico centralizzato nel condominio.

Millesimi int. 8, p. 3 (4 catastale) = 55,88.

(Fonte: Allegato "A" al Regolamento di Condominio del 15.01.1985).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1- Appartamento in Roma (RM), Via Cortona n. 111, int. 8, p. 3-S1 (*in catasto p. 4*);

Bene N° 2 – cantina in Roma (RM), Via Cortona n. 111, p. S1, int. 8.

Il cespite pignorato oggetto della valutazione (*appartamento ad uso abitativo e cantina pertinenziale*), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Villa Spada, Municipio III, Via Cortona n. 111/113. La località, posta nel quadrante nord della città, interna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, come l'edificio contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Salaria, collegamento della principale tra il centro della città e oltre il vicino GRA verso il viterbese é considerate di alto scorrimento. Il civico n. 111 di via Cortona è posto a livello stradale. L'edificio con due distinti corpi scala al civico n. 111 e n. 113, risulta priva di recinzione esterna, ad eccezione di una staccionata nella parte posteriore che distacca dalla linea ferroviaria che corre parallelamente alla via Salaria. Il fabbricato presenta sia fronte principale, dove sono ubicati i rispettivi portoni di accesso, nonché nella parte posteriore, un parcheggio per le autovetture, da dove non si rilevano numerazioni. Pertanto, si desume che lo stesso sia libero e non assegnato. Sulla via e nelle immediate vicinanze, non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto non nelle immediate vicinanze. L'edificio contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra con i portoni di accesso, piano terra rialzato, quattro piani in elevazione, oltre la soprastante copertura piana. Un piano seminterrato con cantine pertinenziali agli appartamenti. L'edificio non risulta dotato di ascensore. I citofoni risultano attigui al portone di ingresso.

abitazione p. 3-S1, int. 8, (in catasto p. 4), al momento del sopralluogo risultava così distribuita: corridoio distributivo di ingresso, tre stanze, cucina, bagno e balcone a livello.

locale cantina, p. S1, int. 8, al momento del sopralluogo il risultava così distribuito: piccolo ambiente di forma rettangolare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 256, Part. 56, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A4.

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = Vm * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le - Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione - 10 % del valore di stima.

Dove:

Vm = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, influente o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;
C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione
10% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dal consulto dei Listini ufficiali:

- **Banca Dati OMI Agenzia Entrate** II° semestre 2024 - cod. zona E42 - Microzona 96
Fascia/Zona: Suburbana/SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)
abitazioni di tipo economico (stato normale)
€/mq. 1.800 (min) – €/mq. 2.450 (max);

-Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di 2° fascia
€/mq. 1.660 (min) – €/mq. 2.320 (max);

Lo scrivente prende in esame il Valore medio
V_m = €/mq. 2.100

$$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$$

V_u = (valore unitario medio ponderato)

K1 = caratteristiche estrinseche (in funzione ubicazione edificio; qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerate circostanze; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; rumorosità strada di accesso; distanza da strade comunali e di grande traffico; reperibilità di parcheggi);

K2 = caratteristiche intrinseche (contesto nel quale è inserito l'immobile; data di costruzione; eventuali servitù; livello di piano; dotazione accessori; livello di piano; difficoltà di accesso; dimensione; aspetto; design; età effettiva; condizioni di conservazione; altezza dei locali, finiture; luminosità; orientamento);

K3 = Tecnologie (dotazione impianti, loro funzionalità e stato);

K4 = Produttive, attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite;

K5 = stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione);

K6 = appetibilità sul mercato

$$K1 = 1,00; K2 = 1,00; K3 = 1,00; K4 = 1,00; K5 = 1,00; K6 = 1,00 \quad K = 1,00$$

$$V_u = V_m \times K = \text{€/mq. } 2.100 \times 1,00 = \text{€/mq. } 2.100,00 \text{ (Valore unitario medio ponderato)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Cortona n. 111-113, interno 8, piano 3-S1	€ 194.250,00	2.100,00 €/mq	€ 194.250,00	100,00%	€ 194.250,00
Valore di stima:					€ 194.250,00

Valore iniziale di stima €. 194.250,00 in cifra tonda €. 194.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10	%
Opere di manutenzione e impiantistiche	20.000	€

Valore finale di stima: €. 154.6000 in cifra tonda €. **155.000,00**

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

L'appartamento pignorato risulta locato. Lo scrivente esperto ritiene di effettuare un calcolo del calcolo di locazione a comparazione di quello pattuito.

OMI AG. ENTRATE II sem. 2024

€/mq. mese min 7. – max 10. (Valori di locazione abitazioni di tipo economico)

Borsino immobiliare

€/mq. mese min 6,13 – max 9,24 (Valori di locazione per stabili di seconda fascia)

lo scrivente procede con il calcolo, considerando un valore locativo €. /mq mese, ricavato dalla media dei valori di locazione OMI e Borsino Immobiliare maggiorato con un coefficiente K a vantaggio delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite pignorato, che nel caso delle locazioni risulta maggiore rispetto a quello calcolato nel prezzo di vendita, pertanto:

$V_m = 8,50$ $K = 1,05$

$V_{mp} = 8,92$ (Valore medio ponderato)

$(68,30 + 450 + 5,70) \times 8,92 = \text{€} / \text{mese } 700,00$ (valore del più probabile canone di locazione)

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 21.11.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Giovanni Carofei

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di Compravendita 29.05.2007
2. visura catastale appartamento e cantina
3. estratto di mappa catastale
4. documenti accesso atti catasto - Mod. 5 di impianto catastale 1947
5. Documenti accesso Atti Municipio III Roma Capitale
6. pianta catastale appartamento e cantina
7. Rilievo fotografico
8. Documenti accesso atti***** - gruppo Ferrovie dello Stato
9. Accesso Atti Agenzia Entrate

LOTTO UNICO

Bene N° 1- Appartamento in Roma (RM), Via Cortona n. 111, int. 8, p. 3-S1 (*in catasto p. 4*);

Bene N° 2 – cantina in Roma (RM), Via Cortona n. 111, p. S1, int. 8.

Il cespite pignorato oggetto della valutazione (*appartamento ad uso abitativo e cantina pertinenziale*), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Villa Spada, Municipio III, Via Cortona n. 111/113. La località, posta nel quadrante nord della città, interna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, come l'edificio contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Salaria, collegamento della principale tra il centro della città e oltre il vicino GRA verso il viterbese é considerate di alto scorrimento. Il civico n. 111 di via Cortona è posto a livello stradale. L'edificio con due distinti corpi scala al civico n. 111 e n. 113, risulta priva di recinzione esterna, ad eccezione di una staccionata nella parte posteriore che distacca dalla linea ferroviaria che corre parallelamente alla via Salaria. Il fabbricato presenta sia fronte principale, dove sono ubicati i rispettivi portoni di accesso, nonché nella parte posteriore, un parcheggio per le autovetture, da dove non si rilevano numerazioni. Pertanto si desume che lo stesso sia libero e non assegnato. Sulla via e nelle immediate vicinanze, non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto non nelle immediate vicinanze. L'edificio contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra con i portoni di accesso, piano terra rialzato, quattro piani in elevazione, oltre la soprastante copertura piana. Un piano seminterrato con cantine pertinenziali agli appartamenti. L'edificio non risulta dotato di ascensore. I citofoni risultano attigui al portone di ingresso.

abitazione p. 3-S1, int. 8, (in catasto p. 4), al momento del sopralluogo risultava così distribuita: corridoio distributivo di ingresso, tre stanze, cucina, bagno e balcone a livello.

locale cantina, p. S1, int. 8, al momento del sopralluogo il risultava così distribuito: piccolo ambiente di forma rettangolare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 256, Part. 56, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A4.

I beni vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 880/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento - Bene N° 2 - cantina pertinenziale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cortona n. 111-113, interno 8, piano 3-S1 (in catasto p. 4)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 256, Part. 56, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	92,50 mq
Stato conservativo:	Necessita di opere manutentive e di adeguamento impiantistico alla normative vigente.		
Descrizione:	Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo e cantina pertinenziale), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Villa Spada, Municipio III, Via Cortona n. 111/113. La località, posta nel quadrante nord della città, interna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, come l'edificio contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Salaria, collegamento della principale tra il centro della città e oltre il vicino GRA verso il viterbese é considerate di alto scorrimento. Il civico n. 111 di via Cortona è posto a livello stradale. L'edificio con due distinti corpi scala al civico n. 111 e n. 113, risulta priva di recinzione esterna, ad eccezione di una staccionata nella parte posteriore che distacca dalla linea ferroviaria che corre parallelamente alla via Salaria. Il fabbricato presenta sia fronte principale, dove sono ubicati i rispettivi portoni di accesso, nonché nella parte posteriore, un parcheggio per le autovetture, da dove non si rilevano numerazioni. Pertanto, si desume che lo stesso sia libero e non assegnato. Sulla via e nelle immediate vicinanze, non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto non nelle immediate vicinanze. L'edificio contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra con i portoni di accesso, piano terra rialzato, quattro piani in elevazione, oltre la soprastante copertura piana. Un piano seminterrato con cantine pertinenziali agli appartamenti. L'edificio non risulta dotato di ascensore. I citofoni risultano attigui al portone di ingresso. abitazione p. 3-S1, int. 8, (in catasto p. 4), al momento del sopralluogo risultava così distribuita: corridoio distributivo di ingresso, tre stanze, cucina, bagno e balcone a livello. locale cantina, p. S1, int. 8, al momento del sopralluogo il risultava così distribuito: piccolo ambiente di forma rettangolare		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		