

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 928/2022 del R.G.E.

promossa da

**Special Gardant S.p.A. per AMCO – Asset Management Company S.p.A**

Codice fiscale: 15430061000

contro

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

Codice fiscale: **\*\*OMISSIS\*\***

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 3  |
| Premessa.....   | 3  |
| Descrizione .....   | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                       | 3  |
| Titolarità .....  | 3  |
| Confini.....  | 4  |
| Consistenza.....  | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                   | 4  |
| Dati Catastali .....  | 5  |
| Stato conservativo .....  | 5  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                      | 5  |
| Stato di occupazione .....  | 5  |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 6  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 6  |
| Normativa urbanistica .....                                       | 7  |
| Regolarità edilizia .....   | 7  |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 9  |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 928/2022 del R.G.E..... | 14 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 172.000,00</b> .....       | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....      | 15 |

In data 21/07/2023, il sottoscritto Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Buccari, 11 - 00195 - Roma (RM), email [rosellafalcone@gmail.com](mailto:rosellafalcone@gmail.com), PEC [ros.falcone@pec.archrm.it](mailto:ros.falcone@pec.archrm.it), Fax 06 39742841, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Angelo Messedaglia n. 6, scala B, interno 5B, piano 1-2

Unità immobiliare adibita a uso residenziale composta da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere e bagno. L'appartamento possiede un cortile esterno a uso esclusivo dal quale si accede ad un terrazzo pertinenziale.

L'immobile è situato nel quartiere Fleming, a breve distanza da Via Flaminia Nuova e da Corso di Francia, in una zona a carattere prevalentemente residenziale, con servizi di vicinato e attività commerciali.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Nell'atto di compravendita, il Sig. **\*\*Omissis\*\*** dichiara di **non** essere coniugato.

Con atto di conferimento in società, sottoposto a condizione sospensiva, a rogito Notaio Gianluca Sbardella in data 09/03/2020, Rep. 5454/3911 (All.06\_Atto di conferimento in Società Notaio Sbardella rep 5454 del 09-03-2020), il Sig. **\*\*Omissis\*\*** conferiva l'unità immobiliare oggetto della presente perizia a favore della Società **\*\*Omissis\*\***, con sede in, sotto condizione sospensiva risultante dal Quadro A della nota di trascrizione. Nel quadro D è precisato che la condizione sospensiva consiste nell'adempimento da parte della Società conferitaria, delle obbligazioni assunte.

Non risulta annotato a margine della trascrizione né l'avveramento della condizione sospensiva, né il mancato avveramento della stessa, come riportato nella certificazione notarile Notaio Cinzia Criaco, depositata nel fascicolo della procedura.

(All.05\_Atto di compravendita Notaio Bellelli rep 35910 del 20-01-1998, All.06\_Atto di conferimento in Società Notaio Sbardella rep 5454 del 09-03-2020)

## CONFINI

L'unità immobiliare confina con interno n. 5 di altra proprietà, vano scala condominiale, distacco verso Via Olimpica

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 78,00 mq         | 84,00 mq         | 1            | 84,00 mq                 | 2,70 m   | P1-2  |
| Cortile                                      | 19,50 mq         | 19,50 mq         | 0,18         | 3,51 mq                  | 0,00 m   | P1    |
| Terrazza                                     | 27,00 mq         | 27,00 mq         | 0,25         | 6,75 mq                  | 0,00 m   | P2    |
| Locale accessorio                            | 1,80 mq          | 2,50 mq          | 0,20         | 0,50 mq                  | 0,00 m   | P1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>94,76 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>94,76 mq</b>          |          |       |

All.15\_Consistenze

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                                    | Proprietà   | Dati catastali   |
|--|---|--|
| Dal <b>20/01/1998</b> al <b>09/03/2020</b> | <b>**Omissis**</b> (CF <b>**OMISSIS**</b> )<br>nato a ) il<br>dal al<br>Diritto di:<br>Proprieta' per 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 242, Part. 301, Sub. 516, Zc. 4<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. 5,5 vani<br>Superficie catastale 83 mq<br>Rendita € 1.832,13<br>Piano P1-2 |
| Dal <b>09/03/2020</b> al <b>12/02/2024</b> | <b>**OMISSIS**</b> (CF <b>**Omissis**</b> )<br>sede in , dal<br>0 Diritto di:<br>Proprieta' per 1/1       | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 242, Part. 301, Sub. 516, Zc. 4<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. 5.5 vani<br>Superficie catastale 83 mq<br>Rendita € 1.832,13<br>Piano P1-2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (All.02\_Visura storica Fg 242 Mapp. 301 Sub. 516; All.04\_Planimetria Fg 242 Mapp. 301 Sub. 516)

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |              |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |              |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita      | Piano | Graffato |
|                         | 242    | 301   | 516  | 4                   | A2        | 5      | 5.5 vani    | 83 mq                | 1832,13<br>€ | P1-2  |          |

### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale (All.04\_Planimetria Fg 242 Mapp. 301 Sub. 516)

## STATO CONSERVATIVO

L'edificio non si trova in buone condizioni di manutenzione, presenta fenomeni di muffa sulle pareti e sui soffitti, dovuti a problema di condensa causati da cattivo isolamento e presenza di ponti termici, oltre che da scarsa aerazione dei locali (All.01\_Report fotografico sopralluogo 02-01-2024)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, di cui l'unità immobiliare è parte, è costituito da tre piani parzialmente interrati, piano rialzato, e n. 4 piani fuori terra, e possiede una struttura in calcestruzzo armato con tamponamenti perimetrali in laterizio a cassa vuota, fondazioni su pali e solai in laterocemento gettati in opera; la copertura è in parte a falde e in parte a terrazzo. Per quanto riguarda le finiture interne all'unità immobiliare, le pareti divisorie in laterizio sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in grés così come i rivestimenti di bagno e cucina. I serramenti sono in alluminio, con vetro semplice; il cortile esterno è pavimentato; mediante una scala esterna in ferro si accede al terrazzo, posto ad una quota superiore. (All.01\_Report fotografico sopralluogo 02-01-2024)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è occupata da terzi con contratto di natura transitoria scaduto. Il contratto non è stato prodotto in sede di sopralluogo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo  | Proprietà  | Atti                                   |             |                      |                    |
|--|--|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal<br><b>20/01/1998</b> al<br><b>09/03/2020</b> | **Omissis**(CF<br>**OMISSIS**) nato a<br>il<br>Diritto<br>di: Proprieta' per 1/1<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>**OMISSIS** | <b>Atto di Compravendita</b>           |             |                      |                    |
|  |  | <b>Rogante</b>                         | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |  | Notaio Elvira<br>Bellelli              | 20/01/1998  | 35910                | 8517               |
| Dal<br><b>09/03/2020</b> al<br><b>09/02/2024</b> | **OMISSIS**(CF<br>**Omissis**) sede in<br>)<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>**Omissis**                                      | <b>Atto di conferimento in Società</b> |             |                      |                    |
|  |  | <b>Rogante</b>                         | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |  | Notaio<br>Gianluca<br>Sbardella        | 09/03/2020  | 5454                 | 3911               |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza sono stati acquisiti e sono allegati alla presente perizia (All.05\_Atto di compravendita Notaio Bellelli rep 35910 del 20-01-1998, All.06\_Atto di conferimento in Società Notaio Sbardella rep 5454 del 09-03-2020)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 12/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 03/09/2018  
Reg. gen. 102234 - Reg. part. 18525  
Importo: € 300.000,00  
A favore di UNIPOL BANCA S.p.a.  
Contro \*\*Omissis\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Conferimento in Società**  
Trascritto a Roma il 11/03/2020  
Reg. gen. 28830 - Reg. part. 20732  
Contro \*\*Omissis\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 05/09/2022  
Reg. gen. 116781 - Reg. part. 82605

(All.19\_Ispezione ipotecaria Fg 242 Mapp. 301 Sub. 516)

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Roma, l'immobile ricade all'interno del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1  
(Art. 44, 45, 46 NTA)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile, di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è stato edificato in forza di licenza di costruzione n. 1570 del 10/10/1969 (All.07\_Progetto n. 16566-1967) e successiva variante n. 1350 del 29/10/1970 (All.08\_Progetto n.50708-1968 - Variante a Prog. n. 16566-1967; All.12\_Licenza n.1350 del 1970).

Con l'Atto d'obbligo del 09/04/1969 (All.09\_Atto d'obbligo del 09-04-1969) è stata vincolata la destinazione d'uso dei locali al piano servizi (copertura); con l'Atto di Costituzione Servitù del 09/04/1969 (All.10\_Costituzione di servitù del 09-04-1969) sono state vincolate a verde tutte le aree in corrispondenza dei distacchi verso altri fabbricati ed è stata destinata a parcheggio l'area al piano seminterrato; con l'atto d'obbligo del 08/07/1969 (All.11\_Atto d'obbligo del 08-07-1969) è stata vincolata la destinazione a cantina di un locale al piano seminterrato, che non è interessato dalla presente procedura.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia possedeva una originaria destinazione a cantina ed era suddivisa in tre locali distinti serviti da un corridoio di accesso, come visibile dagli elaborati grafici allegati (All.08\_Progetto n.50708-1968 - Variante a Prog. n. 16566-1967): per quanto riguarda le porzioni esterne, nell'elaborato grafico all'allegato 08, Tav. 10 - Quota +34.20, sono rappresentate aree a giardino perimetrale lungo il lato verso il muro di contenimento della strada, alla quota di +34.20 (corrispondente al cortile attuale) e +36.20 (corrispondente al terrazzo attuale). Per quanto rappresentato nell'elaborato grafico, non sembra esserci un accesso diretto dall'unità immobiliare verso le aree esterne. Le quote dei piani di calpestio indicati nell'elaborato progettuale corrispondono a quanto rilevato attualmente.

I tre locali sono stati successivamente accorpati e l'unità immobiliare è stata adibita ad uso abitativo, in assenza di titolo edilizio: è stato realizzato un nuovo vano al di sotto della quota di calpestio del terrazzo, attraverso cui è possibile il passaggio dall'unità immobiliare verso l'esterno (All.14\_Rilievo): per questi lavori è stata presentata Domanda di Concessione in Sanatoria in data 17/03/1986, Prot. 0040689 (All.13\_Domanda di Sanatoria N.40689 del 17-03-1986; All.16\_Elaborato grafico Rif. Domanda di sanatoria n.40689-86), con dichiarazione, alla sezione "Notizie Generali", "paragrafo F - Epoca di ultimazione", che i lavori sono stati ultimati nel 1975. Sono state pagate le relative oblazioni.

La Concessione in Sanatoria non è stata ad oggi rilasciata, nè risulta l'emissione di un diniego da parte del Comune di Roma. Il nuovo assetto planimetrico e la destinazione d'uso residenziale non sono dunque ad oggi legittimati dal punto di vista edilizio.

### ***Difformità edilizie e sanabilità degli interventi***

Rispetto ai disegni allegati alla richiesta di Condonò, si evidenzia che sono presenti alcune discrepanze tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto rappresentato nella pratica, relativamente alle quote dei piani di calpestio, così come riportato nell'allegato 17 (All.14\_Rilievo; All.16\_Elaborato grafico Rif. Domanda di sanatoria n.40689-86; All.17\_Difformità rif. Domanda di sanatoria n.40689-86).

La planimetria del progetto legittimato (All.08\_Progetto n.50708-1968 - Variante a Prog. n. 16566-1967) inoltre, rappresenta un'intercapedine perimetrale, a protezione dell'umidità proveniente dai muri controterra: nei disegni allegati alla domanda di sanatoria, e per quanto è stato possibile verificare in sede di sopralluogo, l'intercapedine è stata parzialmente inglobata nel sub. 516 ed è diventata parte della superficie lorda dell'abitazione (All.18\_Difformità rif. Progetto n.50708-1968).

Per quanto riguarda la conformità dei luoghi alle indicazioni contenute nel regolamento edilizio per le unità immobiliari a destinazione abitativa, infine, si rileva che la camera da letto, la cucina ed il bagno, possiedono finestre che aprono direttamente all'interno dell'intercapedine perimetrale e, trovandosi al di sotto del livello del terreno su quel lato del fabbricato, prendono aria e luce attraverso le griglie poste sul marciapiede soprastante, non rispettando i requisiti minimi di aeroilluminazione richiesti da R.E.. Si rileva inoltre che la camera da letto con affaccio sul cortile esterno possiede un'altezza interna pari a m 2.10, inferiore al minimo di m 2,70 previsto per la destinazione abitativa, mentre per il soggiorno, la finestra a nastro esistente non consente il soddisfacimento dei requisiti minimi di aeroilluminazione.

In merito alla **sanabilità degli interventi** realizzati senza titolo, essendo ancora aperta la Domanda di Condonò n. 40689/86 del 17/03/1986 e non essendo stato emesso ad oggi alcun provvedimento di diniego, si tratterebbe di dare impulso all'istruttoria e di richiedere la definizione della pratica ancora in itinere. Qualora il Comune si pronunciasse in maniera positiva, con il rilascio della Concessione in sanatoria gli abusi risulterebbero sanati.

Qualora dovesse essere emesso un provvedimento di diniego da parte del Comune, ad oggi non risultante agli atti, non sarebbe possibile riaprire i termini del Condonò in quanto le ragioni del credito che hanno dato avvio alla presente procedura (Atto di mutuo del 09/08/2018, munito di formula esecutiva apposta in calce in data 10/09/2018; Risoluzione del contratto a mezzo Racc. A/R del 29/05/2020; Atto di precetto del 15/11/2021) sono successive anche al 02/10/2003, entrata in vigore del D.L. 269/03 trasformato in L. 326/2003 (Terzo Condonò): non risulterebbe pertanto possibile l'eventuale riapertura dei termini per la richiesta in sanatoria ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii

In caso di eventuale diniego da parte del Comune, non sarebbe percorribile la strada dell'accertamento di Conformità in quanto, come sopra rappresentato, l'unità immobiliare non è conforme a quanto indicato nel Regolamento Edilizio comunale di Roma, per le destinazioni abitative.

Resterebbe quindi aperta la strada del ripristino che sarebbe attuabile, a mio avviso, limitatamente alla distribuzione interna (tramezzi, ripristino dell'intercapedine); per quanto riguarda la camera attraverso cui avviene l'accesso al cortile esterno, nel progetto originario (All.08\_Progetto n.50708-1968 - Variante a Prog. n. 16566-1967) questo livello non è rappresentato graficamente: è rappresentato il piano sottostante con i box (Tav. 9, quota +30.90), ed il piano soprastante (Tav. 11, quota +37.50) con rappresentati i giardini terrazzati esterni, non si può capire se in quel punto

esistesse già una sorta di intercapedine e quale fosse la sua geometria né la quota di calpestio (All.08\_Progetto n.50708-1968 - Variante a Prog. n. 16566-1967) non è chiaro quindi cosa andrebbe esattamente ripristinato.

La chiusura della camera attraverso cui si accede al cortile pregiudicherebbe inoltre l'accessibilità degli spazi esterni di proprietà dall'interno dell'unità immobiliare. (All.18\_Difformità rif. Progetto n.50708-1968).

Nel caso di impossibilità di ripristinare o di demolire senza arrecare danno alle strutture del fabbricato l'unico scenario sarebbe la cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso cioè l'irrogazione di sanzione da parte del Comune che, sulla base degli art. 33 e 34 del DPR 380/01, è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

Si sottolinea tuttavia che le sanzioni non risolvono l'illegittimità urbanistica del fabbricato, ma solo l'illecito amministrativo, pertanto non portano all'estinzione del reato edilizio né nel reato penale e non bloccano aspetti sanzionatori previsti da norme di settore (antisismica, paesaggistica, ecc..)

La determinazione del valore del compendio pignorato terrà conto delle decurtazioni dovute all'incertezza relativa alla conclusione dell'iter di rilascio della Concessione in Sanatoria e al fatto che la destinazione d'uso attualmente legittimata non è quella residenziale, ma quella di cantina/locale accessorio; sono presenti inoltre, come sopra relazionato, difformità rispetto allo stato dei luoghi rappresentato nei disegni allegati alla domanda di Concessione in Sanatoria.

Si precisa infine che il bene, essendo gravato da abuso, non è commerciabile al di fuori di vendita forzata derivata da procedura esecutiva immobiliare (Art. 46 del d.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001; Art. 40, commi 5 e 6 L. 47/85).

Il compendio può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Angelo Messedaglia n. 6, scala B, interno 5B, piano 1-2

Unità immobiliare adibita a uso residenziale composta da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere e bagno. L'appartamento possiede un cortile esterno a uso esclusivo dal quale si accede ad un terrazzo pertinenziale.

L'immobile è situato nel quartiere Fleming, a breve distanza da Via Flaminia Nuova e da Corso di Francia, in una zona a carattere prevalentemente residenziale, con servizi di vicinato e attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 242, Part. 301, Sub. 516, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: **€ 312.708,00** da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti

Per l'individuazione del valore degli immobili descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2023
- OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "TOR DI QUINTO" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 3.700,00 per le abitazioni di I° fascia, a €/Mq 3.100,00 per le abitazioni di II° fascia.
2. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona "Semicentrale/COLLINA FLEMING (VIA BEVAGNA)" il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Abitazioni civili":

| COMUNE: ROMA – Zona Semicentrale/COLLINA FLEMING (VIA BEVAGNA) |                    |       |       |
|--|--------------------|-------|-------|
| ABITAZIONI DI TIPO CIVILE<br>(destinazione residenziale)       |                    | MIN   | MAX   |
|  | PREZZI (€/Mq)      | 2.950 | 4.300 |
|  | CANONI (€/Mq/Mese) | 10.5  | 15.50 |

3. In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, in particolare riferite al comprensorio immobiliare in cui l'unità immobiliare pignorata è inserita e per il quale sono disponibili numerosi annunci di vendita, si è evidenziato un valore medio che si attesta intorno ad €/Mq 3.900,00
4. In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 3.156,00 ed €/Mq 4.663,00.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad €/Mq 3.300,00.

La determinazione del valore del compendio pignorato terrà conto delle decurtazioni dovute al fatto che l'iter di rilascio della concessione in sanatoria non si è ancora perfezionato e che la destinazione d'uso attualmente legittimata non è quindi quella residenziale, ma quella di cantina/locale accessorio; sono presenti inoltre, come sopra relazionato, difformità rispetto allo stato dei luoghi rappresentato nei disegni allegati alla domanda di Concessione in Sanatoria.

Si precisa infine che il bene, essendo gravato da abuso, non è commerciabile al di fuori di vendita forzata derivata da procedura esecutiva immobiliare (Art. 46 del d.P.R n. 380 del 06 giugno 2001; Art. 40, commi 5 e 6 L. 47/85). Il compendio può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Roma (RM) -<br>ViaAngelo<br>Messedaglia n. 6,<br>scala B, interno<br>5B, piano 1-2 | 94,76 mq                 | 3.300,00 €/mq   | € 312.708,00       | 100,00%          | € 312.708,00 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 312.708,00 |

Valore di stima: € 312.708,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                                  | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti        | 10,00  | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristini       | 5,00   | %    |
| Deprezzamento per diversa destinazione d'uso legittimata | 30,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 172.000,00 (arrotondato)**

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 01/03/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Falcone Rosella

- All.01\_Report fotografico sopralluogo 02-01-2024
- All.02\_Visura storica Fg 242 Mapp. 301 Sub. 516
- All.03\_Estratto di Mappa Fg 242 Mapp. 301
- All.04\_Planimetria Fg 242 Mapp. 301 Sub. 516
- All.05\_Atto di compravendita Notaio Bellelli rep 35910 del 20-01-1998
- All.06\_Atto di conferimento in Società Notaio Sbardella rep 5454 del 09-03-2020
- All.07\_Progetto n. 16566-1967
- All.08\_Progetto n.50708-1968 - Variante a Prog. n. 16566-1967
- All.09\_Atto d'obbligo del 09-04-1969
- All.10\_Costituzione di servitù del 09-04-1969
- All.11\_Atto d'obbligo del 08-07-1969
- All.12\_Licenza n.1350 del 1970
- All.13\_Domanda di Sanatoria N.40689 del 17-03-1986
- All.14\_Rilievo
- All.15\_Consistenze
- All.16\_Elaborato grafico Rif. Domanda di sanatoria n.40689-86
- All.17\_Difformità rif. Domanda di sanatoria n.40689-86
- All.18\_Difformità rif. Progetto n.50708-1968
- All.19\_Ispezione ipotecaria Fg 242 Mapp. 301 Sub. 516

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Angelo Messedaglia n. 6, scala B, interno 5B, piano 1-2  
Unità immobiliare adibita a uso residenziale composta da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere e bagno. L'appartamento possiede un cortile esterno a uso esclusivo dal quale si accede ad un terrazzo pertinenziale. L'immobile è situato nel quartiere Fleming, a breve distanza da Via Flaminia Nuova e da Corso di Francia, in una zona a carattere prevalentemente residenziale, con servizi di vicinato e attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 242, Part. 301, Sub. 516, Zc. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente del Comune di Roma, l'immobile ricade all'interno del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 (Art. 44, 45, 46 NTA)

**Prezzo base d'asta: € 172.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.000,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - ViaAngelo Messedaglia n. 6, scala B, interno 5B, piano 1-2  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 242,<br>Part. 301, Sub. 516, Zc. 4, Categoria A2   | <b>Superficie</b> | 94,76 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'edificio non si trova in buone condizioni di manutenzione, presenta fenomeni di muffa sulle pareti e sui soffitti, dovuti a problema di condensa causati da cattivo isolamento e presenza di ponti termici, oltre che da scarsa aerazione dei locali (All.01_Report fotografico sopralluogo 02-01-2024)   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Unità immobiliare adibita a uso residenziale composta da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere e bagno. L'appartamento possiede un cortile esterno a uso esclusivo dal quale si accede ad un terrazzo pertinenziale. L'immobile è situato nel quartiere Fleming, a breve distanza da Via Flaminia Nuova e da Corso di Francia, in una zona a carattere prevalentemente residenziale, con servizi di vicinato e attività commerciali. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi senza titolo  |                   |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 03/09/2018  
Reg. gen. 102234 - Reg. part. 18525  
Importo: € 300.000,00  
A favore di UNIPOL BANCA S.p.a.  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 05/09/2022  
Reg. gen. 116781 - Reg. part. 82605  
A favore di BPER Credit Management S.C.p.A  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Formalità a carico della procedura