

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 1141/2023 del R.G.E.

promossa da

BANCA MEDIOLANUM S.P.A.

Codice fiscale: 02124090164

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	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	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10

Con provvedimento del 27/11/2024, notificato il 02/12/2024, la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2024 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 Francesco Donati n°191, interno 3, piano 1

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato in Via Francesco Donati, nella zona urbanistica Dragona dell'odierno Municipio Roma X, nel quadrante sud occidentale della città esterno rispetto al Grande Raccordo Anulare.

L'organismo edilizio in cui insiste il bene è un fabbricato realizzato a metà degli anni '80, costituito da tre piani fuori terra, con struttura mista e rivestimento in cortina, sprovvisto di ascensore.

Un cancello pedonale identificato al civico 191 della succitata via immette in un vialetto lastricato che conduce al portone d'accesso all'androne comune: mediante la scala interna si perviene al piano primo ove si attesta l'appartamento pignorato, identificato con il numero di interno 3.

L'immobile si compone di quattro camere, cucina, due servizi igienici e corridoio/disimpegno, oltre due balconi coperti, come rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°10).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Donati n°191, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario del bene per averlo acquistato dal dante causa Sig.***, coniugato in regime di separazione dei beni con***, con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Anna Barachini di cui al Repertorio n.36048/Raccolta n.7551 del 7 dicembre 2011 (allegato n°4).

CONFINI

L'unità confina con distacco su Via Francesco Donati, con distacco su corte, con pianerottolo/vano scala comune e con unità contigua (int.2 in base agli elaborati planimetrici acquisiti - allegato n°2/c), salvo altri: detti confini sono coerenti con quanto indicato nell'atto di provenienza del bene.

Nella planimetria catastale d'impianto, datata 03/07/1985, lungo i quattro confini è riportata la dicitura "*la Ditta come sopra intestata*", ovvero '***', dante causa dell'odierno esecutato.

In base all'estratto di mappa acquisito la p.lla 643 - sulla quale insiste il fabbricato di cui l'unità è parte - confina con Via Francesco Donati, con Via Callisto Caravario e con lotti contigui, censiti alle particelle 642 e 2583 del Foglio 1104 (allegato n°2/b).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,15 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	2,90 m	1
Balconi (n°2)	27,55 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				119,25 mq		

Dalla consistenza suindicata è stato già stralciato l'ampliamento (mq.1,50 lordi circa) realizzato in corrispondenza di una nicchia nella camera contigua al vano scala, ritenendosene necessario il ripristino nello status quo ante, come meglio dettagliato nel prosieguo della narrativa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 18/05/1993	***	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 1104, Part. 643, Sub. 5, Zc. 6 Piano 1
Dal 18/05/1993 al 07/12/2011		Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 1104, Part. 643, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 653,32 Piano 1

Dal 07/12/2011 al 09/11/2015	***	atato Fabbricati sz. C, Fg. 1104, Part. 643, Sub. 5, Zc. 6 ategoria A2 .4, Cons. 5,5 vani endita € 653,32 iano 1
Dal 09/11/2015 al 21/03/2025		atato Fabbricati sz. C, Fg. 1104, Part. 643, Sub. 5, Zc. 6 ategoria A2 .4, Cons. 5,5 vani uperficie catastale Totale: 106 m ² Totale: escluse ree scoperte**: 104 mq endita € 653,32 iano 1

All'attualità l'intestatario catastale risulta essere il debitore esecutato; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" allegata (allegato n°3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
C	1104	643	5	6	A2	4	5,5 vani	Totale: 106 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 104 mq	653,32 €	1	

Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza catastale del bene il raffronto tra lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente a mezzo di rilievo in sede di accesso e la planimetria catastale in atti, presentata presso l'Agenzia del Territorio in data 03/07/1985 (allegato n°2/a), ha evidenziato una maggiore consistenza effettiva del bene rispetto a quanto graficizzato, con ampliamento di un vano su originario sedime del vano scala (per mq.1,50 lordi circa); si rilevano altresì contenute discrasie di prospetto (per traslazione e/o dimensionamento di alcune aperture finestrate) nonché una diversa distribuzione degli spazi interni (per traslazione e/o realizzazione di alcune partiture interne).

STATO CONSERVATIVO

L'unità presenta un buono stato di conservazione e manutenzione, compatibile con un rinnovamento interno in epoca non risalente: il tutto come da report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°10).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato in Via Francesco Donati, nella zona urbanistica Dragona, frazione di Roma Capitale situata in zona Z. XXXII Acilia Nord (Municipio Roma X), nel quadrante sud occidentale della città esterno rispetto al Grande Raccordo Anulare.

L'organismo edilizio in cui insiste il bene è un fabbricato rivestito in cortina, realizzato - per quanto risultante dalla documentazione edilizia reperita - a metà degli anni '80; lo stesso, costituito da tre piani fuori terra e con copertura piana, è sprovvisto di ascensore.

Dal certificato di idoneità statica allegato al fascicolo di condono, ove si dichiara che l'esecuzione della costruzione è avvenuta in economia, si evince che la struttura è di tipo misto, in cemento armato (scale, solaio, balconi, ...) e tufo pozzolanico (struttura portante verticale).

In merito alla configurazione del compendio, un cancello pedonale identificato al civico 191 della succitata via immette in un vialetto lastricato sul cui fondo si attesta il portone d'accesso all'androne comune dell'edificio: mediante la scala interna si perviene al pianerottolo del piano primo sul cui versante sinistro, frontalmente ad altra unità estranea al giudizio, si attesta l'appartamento pignorato, identificato con il numero di interno 3.

Al bene si accede tramite un portoncino blindato che immette in un corridoio di distribuzione dei vani che compongono l'unità, pavimentato, come la maggior estensione del bene (meno che per cucina, servizi igienici e balconi) in laminato; l'altezza interna è pari a ml.2,90 circa.

A destra dell'ingresso si individua un vano adibito soggiorno, avente accesso diretto mediante porta-finestra ad un primo balcone coperto, pavimentato in gres e dotato di balaustra metallica, con affaccio sul prospetto principale prospiciente il distacco su Via Donati. Dal predetto vano si accede ad un contiguo ambiente doppiamente finestrato, adibito a camera da letto, con zona studio parzialmente schermata da spallette a tutta altezza: i due ambienti anzidescritti derivano da suddivisione del più ampio soggiorno originario dell'unità.

Proseguendo lungo il corridoio, in posizione frontale rispetto al portone d'ingresso si attesta la cucina, pavimentata e rivestita perimetralmente con maioliche, comunicante mediante porta-finestra con un secondo e più ampio balcone coperto, con pianta a "L", che si sviluppa lungo l'intero restante perimetro dell'unità: su detto oggetto, recante le medesime finiture del primo, è presente la caldaia a servizio del cespite nonché l'unità esterna di un climatizzatore.

Ancora a seguire, dopo la cucina si individuano due servizi igienici contigui, entrambi dotati di finestra prospiciente il succitato secondo balcone, nonché pavimentati in gres e rivestiti con maioliche: il primo, di più ampie dimensioni, è dotato di sanitari, lavabo, vasca e doccia; il secondo, più contenuto, è dotato di sanitari e lavabo. Da ultimo, sul fondo del corridoio e con accesso da un antistante disimpegno, si individuano due ulteriori vani, adibiti a camere da letto, anch'essi comunicanti ciascuno mediante portafinestra con il già richiamato balcone perimetrale.

In merito alle ulteriori finiture interne dell'unità si precisa che le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in pvc con vetrocamera, tapparelle in pvc e zanzariere, provvisti di grata nel soggiorno.

In relazione agli impianti, per i quali non sono disponibili le certificazioni, quello di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia esterna, radiatori interni in alluminio e termoarredi nei due bagni; l'impianto elettrico è provvisto di salvavita; è presente videocitofono.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo, esperito unitamente al Custode in data 24/01/2025, il bene risultava essere nella disponibilità della Sig.ra *** la quale dichiarava a verbale di essere ex coniuge del debitore esecutato ed assegnataria del cespite - nonché dei due figli minori (allegato n°11).

Per quanto concerne la suddetta assegnazione si segnala la sussistenza di una trascrizione del 12/08/2024 (Atto giudiziario - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare) e di un'iscrizione del 13/08/2024 (Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di separazione personale), riferite all'atto Rep.28546 del 28/10/2015 del Tribunale di Roma.

Per il dettaglio si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" (allegato n°9), evidenziando che entrambe le

predette formalità sono successive alla trascrizione del pignoramento (14/11/2023), di talché si ritengono inopponibili alla presente procedura esecutiva, valutazione tuttavia da ultimo rimessa al GE.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1982 al 07/12/2011	*** il a e	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Ruffolo	23/06/1982	360263	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/06/1982		32073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2011		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Barachini	07/12/2011	36048	7551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/12/2011	139581	89259
		Registrazione			

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 20/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma 1 il 14/12/2011
Reg. gen. 139582 - Reg. part. 26848
Quota: 1/1

Importo: € 311.406,08
A favore di BANCA MEDIOLANUM S.P.A.
Contro ***

Capitale: € 155.703,04
Rogante: BARACHINI ANNA

Data: 07/12/2011
N° repertorio: 36049
N° raccolta: 7552

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE

Iscritto a Roma 1 il 13/08/2024
Reg. gen. 105825 - Reg. part. 17342
Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00
A favore di ***
Contro ***

Rogante: TRIBUNALE
Data: 28/10/2015
N° repertorio: 28546

Note:

Sez.D - SI CHIEDE L'ESENZIONE DALLE TASSE DI ISCRIZIONE TRATTANDOSI DI PROVVEDIMENTO NASCENTE DA SEPARAZIONE TRA CONIUGI. IL TITOLO RISULTA GIA' DEPOSITATO CON FORMALITA' 78939 DEL 12 AGOSTO 2024. SI ATTESTA CHE IL CREDITO E' ANCORA ESIGIBILE CON ESONERO PER IL CONSERVATORE DA OGNI RESPPONSABILITA'

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 14/11/2023
Reg. gen. 137643 - Reg. part. 101365
Quota: 1/1

A favore di BANCA MEDIOLANUM S.P.A.
Contro ***

• **ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Trascritto a Roma 1 il 12/08/2024
Reg. gen. 105239 - Reg. part. 78939
Quota: 1/1

A favore di ***
Contro ***

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 28546 del 28/10/2015

Note:

Sez.D - SI CHIEDE L'ESENZIONE DALLE TASSE DI TRASCRIZIONE TRATTANDOSI DI PROVVEDIMENTO NASCENTE DA SEPARAZIONE TRA CONIUGI

NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma - Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel "Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" disciplinato dall'art.62 delle N.T.A. di P.R.G., all'interno del Piano particolareggiato di

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui il bene è parte, per quanto risultante dal carteggio acquisito presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale, risulta essere stato edificato senza titolo; per il bene in esame è stata presentata domanda di sanatoria, registrata al Protocollo n. 86/117601/0 con rilascio di concessione in sanatoria n.66514 del 05/11/1997.

Nel fascicolo, come fornito dal competente U.C.E. (allegato n°5), è presente il modello di domanda presentato per il bene in oggetto da*** : per l'unità, realizzata in assenza di licenza edilizia o concessione, veniva indicata una superficie utile abitabile di 89,78 mq ed una superficie non residenziale per servizi e accessori di 28,06 mq (parametrata ai fini del calcolo in mq.16,84). Nel carteggio sono altresì presenti: il certificato di idoneità statica; planimetria catastale d'impianto (coincidente con quella attualmente in atti); oblazioni e bollettini di pagamento; una relazione descrittiva dell'abuso (riferita alla costruzione di edificio) indicante lo stato dei lavori; due elaborati fotografici dell'epoca, ritraenti gli esterni del fabbricato con indicazione - contrassegno dell'unità in esame; una dichiarazione della richiedente in ordine all'occupazione del bene.

Al fascicolo è allegata altresì la concessione in sanatoria n.66514 del 05/11/1997 per nuova costruzione/ampliamento, come da accatastamento n.4703.85, per mq. 89,78 di superficie residenziale e mq. 28,06 di superficie non residenziale, con una superficie complessiva (riparametrata) di mq.106,62.

Il raffronto tra la planimetria di accatastamento, identificante la configurazione assentita, e lo stato dei luoghi riscontrato a mezzo di rilievo metrico in situ ha evidenziato una sostanziale conformità generale del corpo di fabbrica e degli aggetti, rilevandosi tuttavia in situ una maggior consistenza interna del bene (con ampliamento per mq.1,50 lordi circa su originario sedime del vano scala), contenute discrasie di prospetto (per traslazione e/o dimensionamento di alcune aperture finestrate) nonché una diversa distribuzione degli spazi interni (per traslazione e/o realizzazione di alcune partiture interne).

Entrando nel merito delle singole difformità, per quanto concerne la prima in sede di rilievo si è riscontrato che la soluzione d'angolo inferiore sinistra della camera da letto adiacente al vano scala, perlopiù identificante una nicchia, ricade su quello che in planimetria identificava parte dell'originario sedime del vano scala: l'odierna configurazione, determinata da una traslazione del corpo scala predetto, è ascrivibile alla fase costruttiva: il raffronto tra le superfici effettive del bene e quelle utili (come concesionate) evidenzia un ampliamento in misura pari a mq.1,00 circa (mq.1,50 lordi), sostanzialmente coincidente con la summenzionata nicchia della cameretta, indicato con campitura nell'elaborato grafico (allegato n°1).

Per quanto concerne le riferite discrasie di prospetto, identificanti contenute traslazioni e/o un diverso dimensionamento di alcune aperture finestrate rispetto a quanto graficizzato nella planimetria catastale, si osserva che gli elaborati fotografici allegati al fascicolo di condono (propedeuticamente al rilascio della concessione in sanatoria) appaiono tuttavia conformi con l'odierno stato dei luoghi, di talché si ritiene che tali discrasie siano ascrivibili a refusi nella rappresentazione grafica della planimetria catastale d'impianto.

Di contro per quanto concerne la distribuzione interna si rilevano difformità relative alla traslazione di alcune tramezzature (tra cucina e soggiorno) e/o alla realizzazione di nuove partiture, ed in particolare suddivisione dell'originario soggiorno in due vani (uno dei quali attualmente adibito a camera da letto) e realizzazione di spallette nella predetta camera da letto (per delimitare una zona studio) e in un bagno (per delimitare il vano doccia).

Per le summenzionate discrasie, a seguito di verifiche condotte presso il competente Ufficio Tecnico municipale (allegato n°6) non è stata reperita documentazione riferibile a pratiche edilizie eventualmente all'uopo presentate, circostanza corroborata dall'assenza di un aggiornamento della planimetria catastale.

In funzione di quanto sin qui evidenziato, per la regolarizzazione delle summenzionate difformità si ritiene possibile procedere mediante Cila in sanatoria (avendo cura di deputare a soggiorno un vano di almeno mq.14,00, non raggiunti da quello attualmente a tal fine preposto); il tutto previo ripristino della consistenza interna del bene come da planimetria catastale, ovvero tamponando sul versante interno l'indebito

ampliamento realizzato in corrispondenza della nicchia della camera contigua al vano scala, sì da riportare l'unità alla consistenza concessionata.

In ragione dei costi per le attività summenzionate si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria in misura pari al 2% del valore di stima del bene, fatti salvi i maggiori o minori oneri eventualmente emergenti in sede di definizione dell'istruttoria, che resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato non si hanno informazioni in merito all'eventuale sussistenza di un condominio e pertanto di eventuali pendenze connesse alla gestione delle parti comuni dell'edificio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Donati n°191, interno 3, piano 1
L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato in Via Francesco Donati, nella zona urbanistica Dragona dell'odierno Municipio Roma X, nel quadrante sud occidentale della città esterno rispetto al Grande Raccordo Anulare.
L'organismo edilizio in cui insiste il bene è un fabbricato realizzato a metà degli anni '80, costituito da tre piani fuori terra, con struttura mista e rivestimento in cortina, sprovvisto di ascensore.
Un cancello pedonale identificato al civico 191 della succitata via immette in un vialetto lastricato che conduce al portone d'accesso all'androne comune: mediante la scala interna si perviene al piano primo ove si attesta l'appartamento pignorato, identificato con il numero di interno 3.
L'immobile si compone di quattro camere, cucina, due servizi igienici e corridoio/disimpegno, oltre due balconi coperti, come rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°10).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 643, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2024 (allegato n°8), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione ad "abitazioni di tipo civile" nella fascia Suburbana/Dragona (Via di Dragone) - Codice zona: E88 / Microzona: 230, oscillano tra un minimo di €/mq.1.600,00 ed un massimo di €/mq.2.250,00 mentre quelli per "abitazioni di tipo economico" oscillano tra un minimo di €/mq.1.400,00 ed un massimo di €/mq.2.100,00; si precisa nel merito, come già evidenziato in narrativa, che il bene è classato in categoria A/2 (abitazione di tipo civile) stante la superficie commerciale (superiore ai 100 mq), la consistenza catastale, la presenza di due servizi igienici, la morfologia interna nonché l'epoca di costruzione (anni '70 e seguenti).

A partire da tali quotazioni di riferimento, ed al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'unità, se ne sono prese in esame nello specifico le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valutando negativamente l'assenza di spazi comuni e la mancanza di ascensore, elemento tuttavia di

minore rilevanza essendo il bene ubicato al piano primo.

Di contro si sono valutati positivamente la notevole consistenza metrica, la configurazione morfologica che evidenzia una razionale distribuzione interna, nonché lo stato conservativo riscontrato, compatibile con un rinnovamento interno relativamente recente.

In funzione di quanto sin qui esposto si ritiene che il più probabile valore unitario di riferimento per l'unità suddetta sia pari a €/mq.2.000,00, dato successivamente confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento.

Prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per l'estensione superficiaria e per le caratteristiche intrinseche, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%. Dal valore di stima si ritiene altresì necessario decurtare una percentuale pari al 2% per gli oneri connessi alla regolarizzazione delle difformità interne (ripristini e Cila in sanatoria), precisando che ogni onere e/o attività a tali aspetti connesso rimarrà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di stima.

Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di partenza pari ad Euro 238.500,00, ed a fronte delle decurtazioni sopra richiamate, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 210.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Francesco Donati n°191, interno 3, piano 1	119,25 mq	2.000,00 €/mq	€ 238.500,00	100,00%	€ 238.500,00	€ 210.000,00
Valore di stima:					€ 238.500,00	€ 210.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 22/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trezza Eufemia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Rilievo metrico
- ✓ Allegato 2 – Planimetria catastale/ Estratto di mappa/Elaborati planimetrici
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile
- ✓ Allegato 4 – Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 - Fascicolo di condono
- ✓ Allegato 6 – Accesso atti/Replica Municipio
- ✓ Allegato 7 – Documentazione urbanistica
- ✓ Allegato 8 – Quotazioni OMI 2-24 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 9 – Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 10 – Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 11 – Verbale di sopralluogo