

# TRIBUNALE DI ROMA

## SEZIONE EE.II.

Elaborato peritale integrativo dell'Esperto ex art.568 c.p.c., Geom. Fausto Volponi nell'Esecuzione

Immobiliare n. 186/2020 del R.G.E. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rosanna C. BISCEGLIE

Intervenuti:

**Agenzia dell'Entrate-Riscossione**

Codice fiscale: 13756881002

Via G. Grezar, 14

00142 - Roma (RM)

c/o dott. Antonio Pignataro

Via Laurentina, 203

00142 - Roma (RM)

PEC: [laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it)

Custode

**Dott. Stefano Caspani**

PEC: [caspani.stefano@libero.it](mailto:caspani.stefano@libero.it)

SOMMARIO



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3-12
Lotto Unico.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini.....	12
Consistenza .....	13-17
Documentazione fotografica .....	18-33
Cronistoria Dati Catastali.....	34-35
Dati Catastali .....	35-36
Corrispondenza Catastale.....	36-38
Stato conservativo.....	39
Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39-40
Stato di occupazione .....	40
Provenienze Ventennali.....	40-42
Formalità pregiudizievoli (in realtà non sono solo pregiudizievoli) .....	42-44
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	46-48
Certificazione Energetica e Dichiarazione di Conformità .....	49
Vincoli od oneri condominiali .....	49
Stima / Formazione lotti.....	49-53
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	54
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	54
Stato d'uso e manutenzione .....	54
Stato di possesso.....	54
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	54
Spese condominiali insolute .....	54-55
Conclusioni.....	55
Limiti dell'incarico .....	55
Elenco degli allegati.....	56
Riepilogo a base d'asta.....	57-58



## INCARICO

Lo scorso 27 ottobre 2021, il sottoscritto Geom. Fausto Volponi, con studio in Via Isole Eolie, 8 - 00141 - Roma (RM), indirizzo mail: [faustovolponi@tiscali.it](mailto:faustovolponi@tiscali.it) Pec: [fausto.volponi@geopec.it](mailto:fausto.volponi@geopec.it) Tel/fax 068180978, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico inviando al portale la propria accettazione, prestando, nel contempo, il giuramento in data 28 ottobre 2021, al G.E. dott.ssa Federica D'AMBROSIO sostituita dalla dott.ssa Anna Maria Teresa GREGORI.

Successivamente, all'udienza del 07 febbraio 2024, la dott.ssa Rosanna C. Bisceglie, sciogliendo la riserva assunta nella stessa udienza, onerava il sottoscritto al deposito entro gg. 60, di una integrazione allo elaborato peritale a suo tempo depositato.

## P R E M E S S A

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene n. 1** – Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM), Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, piano settimo (ottavo fuori terra), interno 22, articolato su unico livello e composto da ingresso, due camere, di cui una con servizio a vista, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e un terrazzo a livello.

**Bene n. 2** – Locale box auto ubicato a Roma (RM), Via Girolamo Benzoni, 95, piano S1, interno B, articolato su unico livello.

## D E S C R I Z I O N E

Il pignoramento che ha dato origine alla Procedura Esecutiva n. 186/2020 ha interessato... *“i diritti di piena proprietà della sig.ra\*\*\** *i seguenti immobili nel Comune di Roma, porzioni del complesso edilizio composto da tre scale e precisamente:*

*- appartamento avente accesso da Via G. Benzoni, 101, Scala A, posto al piano settimo (ottavo fuori terra), distinto con il n. int.22 (ventidue) e censito al Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 820 part. 80 particella 80 sub. 34, z.c. 3 categ.A/3, cl.1, rendita 710,13 ed annesso box auto avente accesso dal civico 95 di Via G. Benzoni, posto al piano primo interrato, distinto con la lettera B e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 820 part. 80 sub. 128, z.c. 3 cl. 7 rendita 204,00....”*

Il diritto di proprietà delle unità immobiliari sopra descritte compete alla sig.ra \*\*\*

come meglio specificato nei paragrafi successivi.

Le unità immobiliari, oggetto della presente Procedura Esecutiva sono parte di un edificio di tipo intensivo, realizzato previo progetto prot. 20437/1954, in Via Gerolamo Benzoni angolo Circonvallazione Ostiense; Ubicato nel Quartiere Ostiense-Garbatella, l'edificio, è composto da otto piani fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale, oltre il piano terra, ad uso misto commerciale e residenziale, e due piani interrati, ad uso autorimesse private, con accesso dal lato interno, con diramazione da Via Benzoni, con la copertura in parte a tetto ed in parte terrazzata, con multi accessi a singola scala.



A seguito del sopralluogo effettuato, al fine della presente integrazione, in data 12.03.2024 si è constatato che i lavori di ristrutturazione e miglioramento energetico dell'edificio risultavano completati nei prospetti esterni, mentre all'interno, androne e vano scala, lo stato di conservazione risultava come allo stato di cui l'elaborato peritale precedente; altresì, di fronte al vano ascensore, nel vano scala, risultava accatastato materiale di cantiere e/o materiale di risulta da smaltire e/o presumibilmente in fase di smaltimento.

Nell'elaborato peritale originario, nella descrizione si era erroneamente specificato che l'edificio era servito da centrale termica centralizzata; a seguito di ulteriore verifica si dichiara, altresì, che non esiste impianto termico centralizzato; tale argomentazione, però è bene sottolineare, non ha assolutamente influito sulla valutazione finale del cespite in esame, in quanto elemento non inerente alla valutazione stessa, avendo specificato che l'unità in oggetto era, presumibilmente, servita da impianto autonomo, seppure non potendo documentare né l'esistenza né tantomeno la funzionalità, come riportato nell'A.P.E. allegata all'elaborato peritale, redatta come da normativa vigente.

L'edificio è servito dall'impianto di ascensore, fino al piano settimo con ulteriore rampe di scale per l'accesso al piano ottavo, livello dell'appartamento in oggetto, in cui, ad oggi, non risulta montata alcuna rampa mobile, per cui giunti al piano settimo dell'edificio, con l'impianto ascensore, si dovrà, obbligatoriamente, procedere a piedi per la scala; aggiungendo, come ulteriore nota tecnica la notevole difficoltà, se non l'impossibilità a poter montar una pedana monta scala.

A seguire si riporta la documentazione fotografica relativa al vano scala tra il settimo ed ottavo piano, oltre all'androne dell'edificio.





Vista scala dal piano settimo al 12.03.2024





Vista scala dal piano ottavo al 12.03.2024



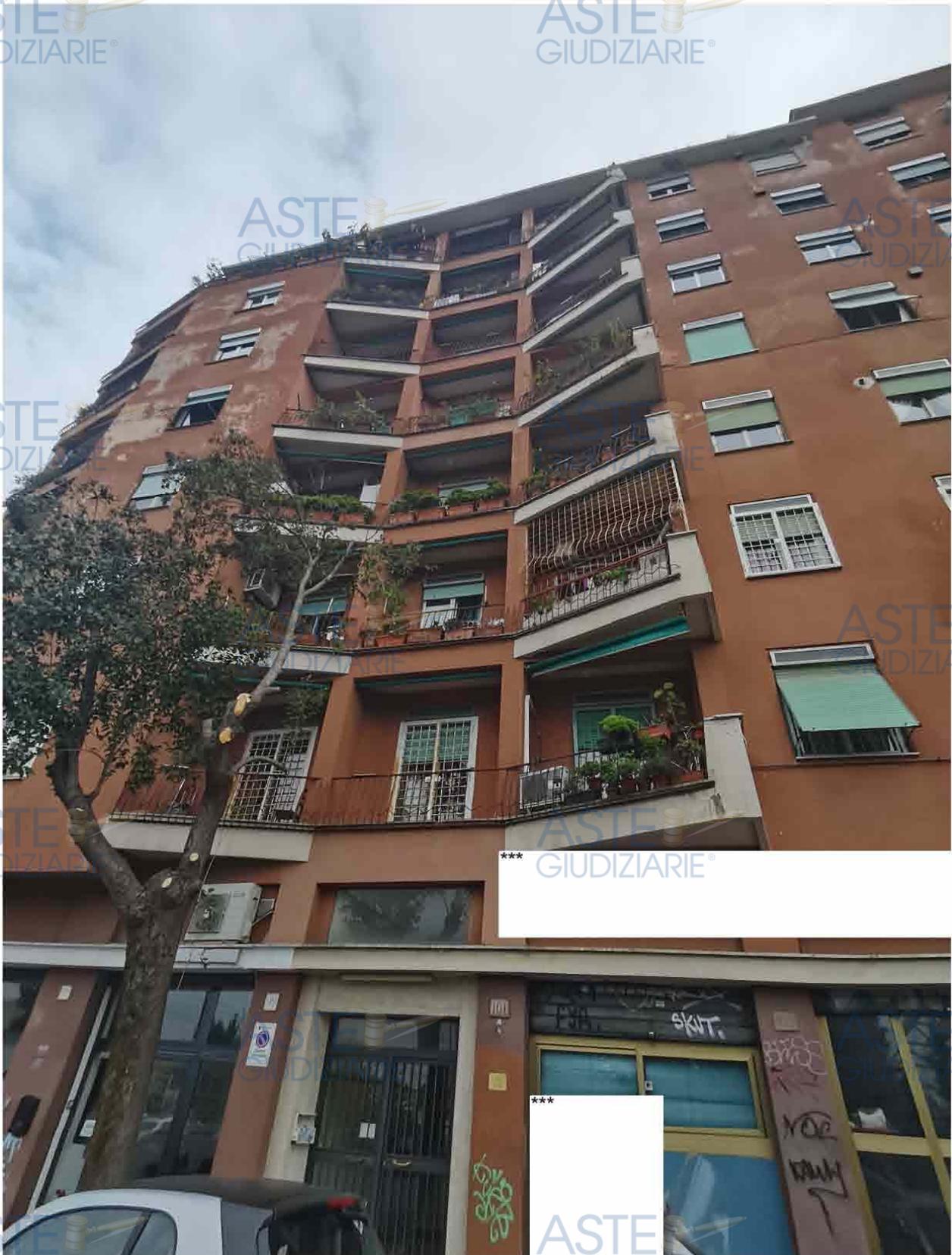


Vista scala metallica dal terrazzo condominiale al 12.03.2024



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista edificio da Via Girolamo Benzoni al 22.11.2022

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Edificio visto da Via Girolamo Benzoni



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Edificio visto da Via Girolamo Benzoni

ASTE  
GIUDIZIARIE

Pag.10 di 58

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

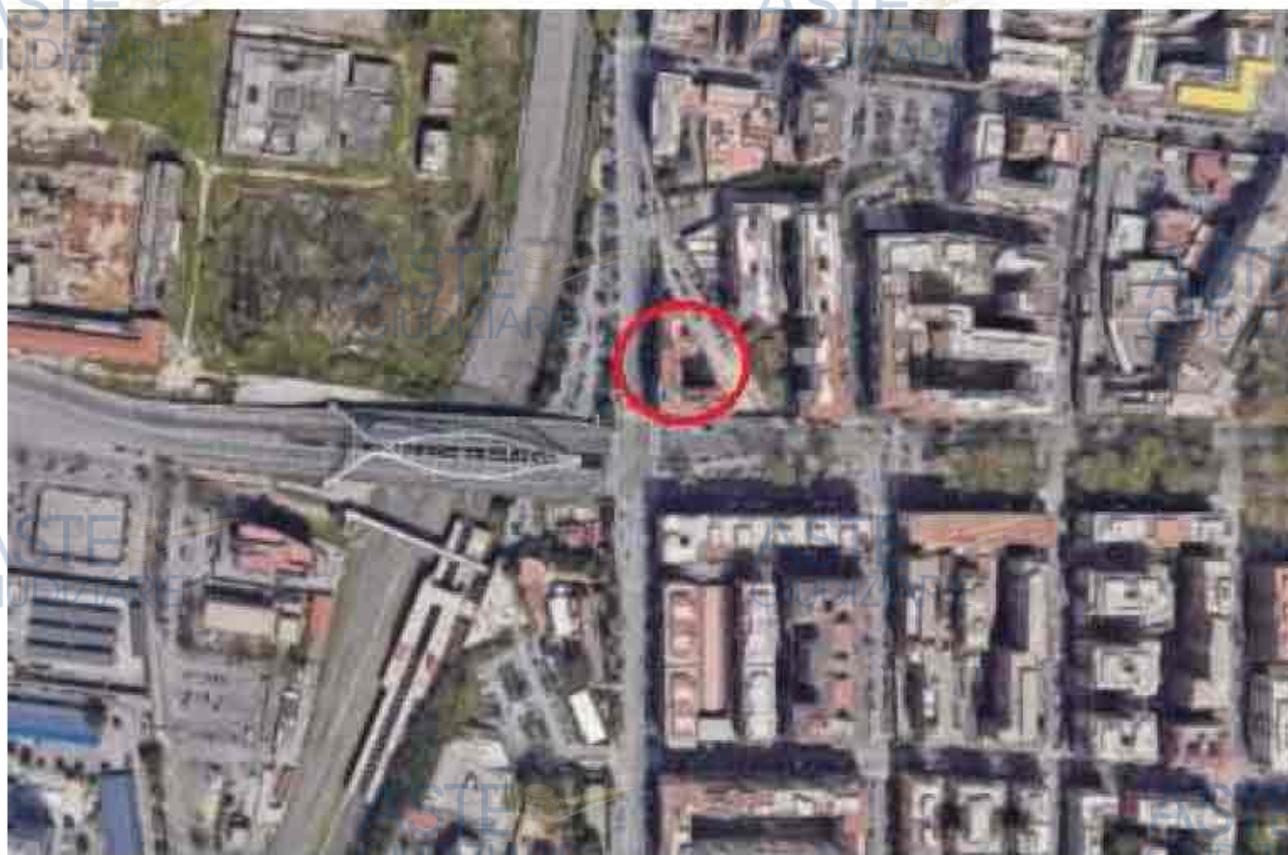


Ingresso edificio di Via Girolamo Benzoni, 101

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE





Inquadramento territoriale (foto ripresa da google maps)

L'edificio, nel suo insieme, comprendente le unità immobiliari, è inserito all'interno di un quadrante delimitato, partendo da nord e proseguendo in senso orario, da Via della Moletta, Via Gaetano Casati, Circonvallazione Ostiense, Via Girolamo Benzoni. Come si evince dall'inquadramento territoriale che viene di seguito riportato.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene n. 1** - appartamento con ingresso da Via Girolamo Benzoni, 101, sito al piano ottavo, scala A, distinto con il n. int. 22 (ventidue) composto da ingresso, due camere, di cui una con servizio a vista, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e un terrazzo a livello; confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con Via Girolamo Benzoni, vano scala, cortile condominiale, locali sottotetto, salvo altri e migliori confini;

**Bene n. 2** - Locale box auto sito al piano S1, distinto con la lettera B, con accesso da Via Girolamo Benzoni, 95, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con altre unità immobiliari per due lati, Via Girolamo Benzoni ed area di manovra, salvo altri e migliori confini.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa e costituita dalla certificazione notarile, con successiva integrazione, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), attestante le risultanze delle visure effettuate nel ventennio presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Roma e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1. Il tutto viene certificato alla data dell'11 marzo 2020.

## TITOLARITÀ

Le unità immobiliari, oggetto dell'esecuzione sono pervenute all'attuale proprietà con i diritti di seguito riportati:

Con l'atto di Compravendita a rogito del notaio Valeria Morghen di Roma, stipulato in data 31 maggio 1999, rep. 109605, raccolta 6897, registrato a Roma - Agenzia delle Entrate Roma 3 il 14.06.1999, al n. 29277 serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 03.03.1999, al n. 43573 d'ordine e al n. 26907 di formalità, la Sig.ra \*\*\*

*"...la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari, facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Roma, Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, precisamente:*

*- Appartamento sito al piano settimo (ottavo fuori terra), distinto con il n. int. 22 (ventidue) composto di ingresso, soggiorno, tre camere e servizi semplici, confinante con vano scale, cortile interno, sottotetto, detta via, salvo altri;*

*- locale box avente accesso dal civico numero 95 di detta via, sito al piano primo interrato (piano rialzato rispetto alla via Girolamo Benzoni), distinto con la lettera "B", confinante con detta via, locale box lettera "A", corsia di manovra condominiale, salvo altri....."*

L'atto a rogito del notaio Dott.ssa Valeria Morghen di Roma del 31.05.1999 rep. 109605, racc. 6897, risulta allegato alla presente perizia sotto la **lettera "A"**.

## CONFINI

Gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, confinano, partendo da nord e proseguendo in senso orario, rispettivamente:

- l'appartamento, distinto con l'interno "22", con Via Girolamo Benzoni, vano scala, cortile condominiale, locali sottotetto, salvo altri e migliori confini;

- il box auto, distinto con la lettera "B", con altre unità immobiliari per due lati, via Girolamo Benzoni, area di manovra, salvo altri e migliori confini.

Di seguito si riportano le superfici, sia utili che lorde, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, suddivise in base alla relativa destinazione.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	101,48 mq	119,84 mq	1,00	119,84 mq	2,70 h	7
Terrazzo	9,56 mq	----	0,40	3,82 mq		7
Box	26,14 mq	----	0,50	13,07 mq		S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>Ca. 136,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

I beni, oggetto della presente Esecuzione, non risultano divisibile in natura.

L'appartamento è accessibile dal vano scala "A", piano ottavo, come sopra detto; accedendo all'interno dell'appartamento uso abitativo, si trova l'ingresso da cui si diramano gli altri ambienti, sulla destra la camera da letto ed il bagno, sulla sinistra si trova la cucina, proseguendo si arriva al soggiorno dove una parte di esso è stato adibito a camera con servizio igienico a vista, il ripostiglio ed infine il terrazzo a livello che ne completa la consistenza.

*Si è rilevato che nel terrazzo a livello, di pertinenza esclusiva, dell'unità immobiliare è stata posta in opera una scaletta in ferro con pedate in legno per l'accesso al piano superiore (copertura) e, da informazioni assunte, vi è un uso improprio della porzione del piano superiore occupata senza titolo legittimo; pertanto, tale scaletta dovrà essere eliminata, per far sì che non vi sia uso improprio ed illegittimo del piano superiore avente esclusivo uso e finalità condominiali.*

Nel sopralluogo del 12.03.2024, si è constatato la sostituzione della precedente scala con le pedate in legno con una scala metallica che consente l'accesso e l'utilizzo, improprio, di porzione del terrazzo condominiale soprastante l'unità, ad oggi ancora occupato dall'Esecutata, nonostante gli esposti alle pubbliche autorità da parte dell'Amministrazione condominiale.

Il locale box è accessibile da Via G. Benzoni, 95, ovvero diramazione di tale via, mediante il passaggio carrabile.

L'appartamento, nella fase di sopralluogo, era stato riscontrato in precarie condizioni d'uso e manutenzione, causa scarsa manutenzione sia straordinaria che ordinaria, ora, dalla perizia di parte depositata agli atti, risulta ristrutturato sia negli spazi interni che negli impianti, con l'installazione di nuova caldaia.

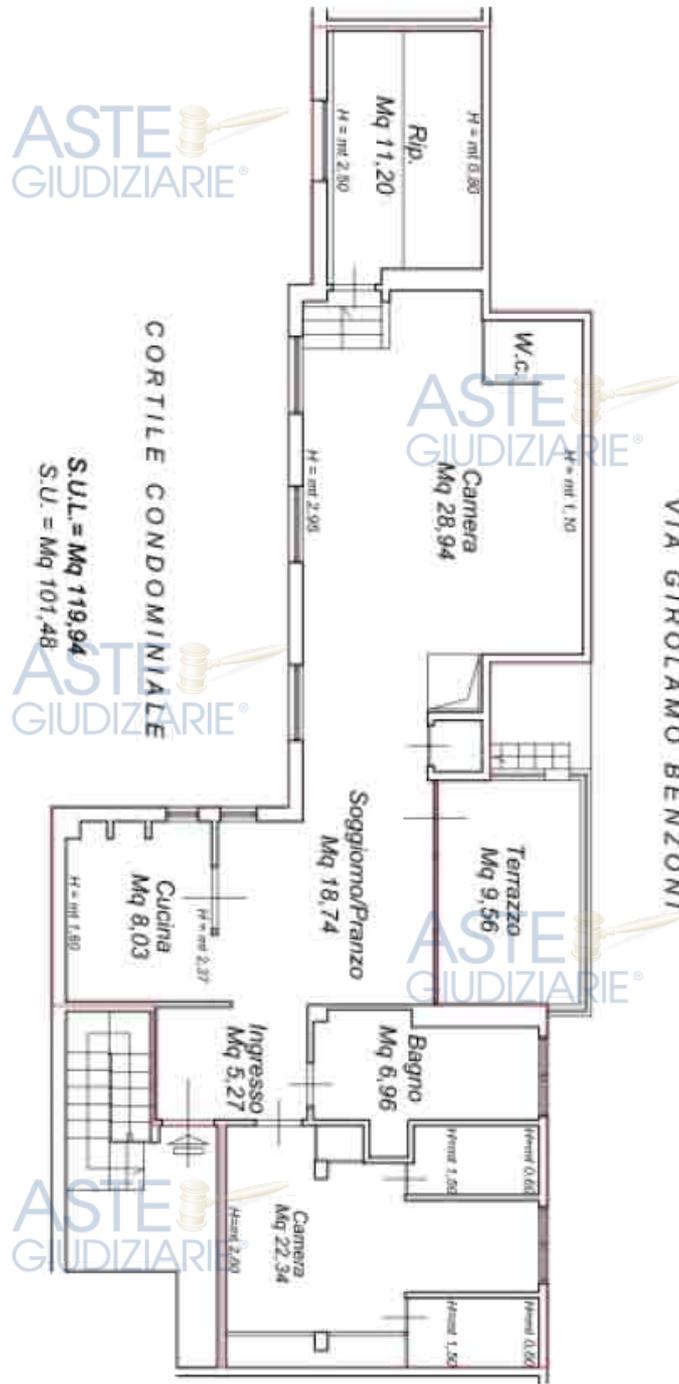
Le superfici che verranno di seguito riportate sono quelle rilevate al momento del sopralluogo del 25.11.2022.

<b>Superfici interne</b>		
Ingresso	Mq	5,27
Soggiorno/Pranzo	Mq	18,74
Cucina	Mq	8,03
Camera	Mq	22,34
Bagno	Mq	6,96
Ripostiglio	Mq	11,20
Camera	Mq	28,94
<b>Superfici esterne</b>		
Terrazzo	Mq	9,56
Superficie Box	Mq	26,14

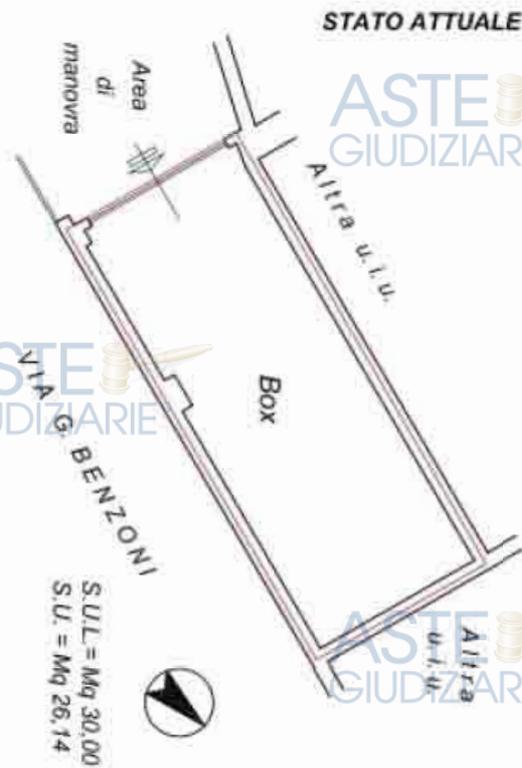
Si ribadisce la validità delle consistenze sopra riportate, del rilievo e del grafico planimetrico, in quanto sono stati rilevati e computati unicamente gli ambienti utilizzabili, aventi altezze accessibili almeno per un pur minimo utilizzo.

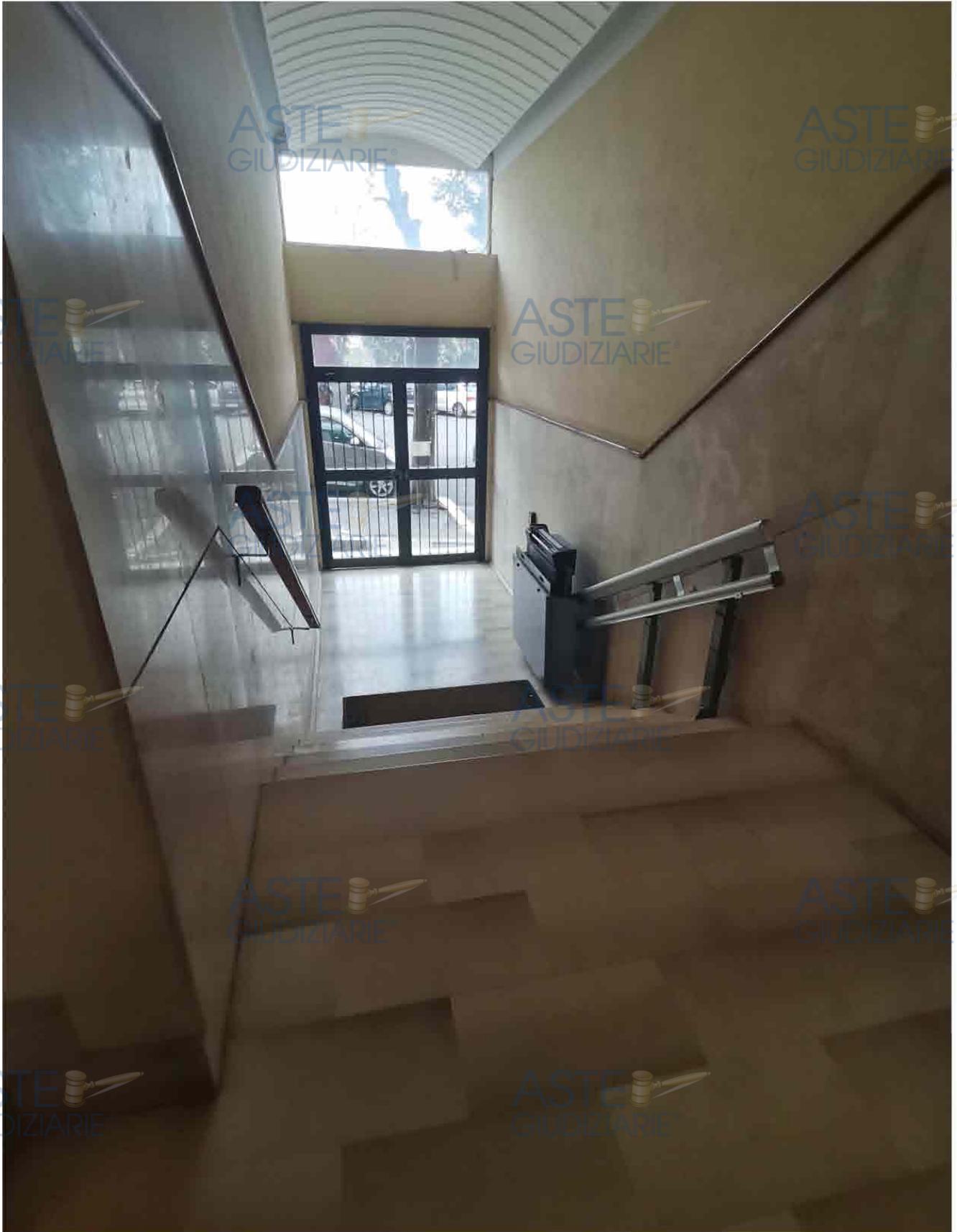
All'uopo, occorre fare una precisazione in merito alla perizia fatta eseguire dall'Esecutata e depositata agli atti, ovvero di far rilevare l'unità immobiliare, avendo cura di considerare le varie altezze dell'unità immobiliare che, è bene ricordare, originariamente, sia che trattasi nella fase appena successiva alla costruzione, che nelle fasi successive, erano locali soffitte, con altezze diverse e pertinenti ad uso deposito trasformati in vani ad uso abitativo ed oggetto di domanda di condono edilizio e così concessionata in sanatoria; le varie altezze risultano evidenti nelle fotografie allegate all'elaborato peritale originario.

Vengono, inoltre, riportate, di seguito, le planimetrie delle unità immobiliari, allo stato attuale, con la documentazione fotografica eseguita sia per le parti comuni, rampe e vani scala, che per gli interni delle unità immobiliari durante il corso del sopralluogo effettuato il 25 novembre 2022 per l'appartamento ed il 16 dicembre 2022 per il locale box, con la restituzione grafica del rilievo.



ASTE  
GIUDIZIARIE®





Androne Condominiale 25.11.2022





Ingresso appartamento da vano scala 25.11.2022



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ingresso (Mq 5,27)

N.B.: Le foto degli interni sono riferite al sopralluogo del 25.11.2022

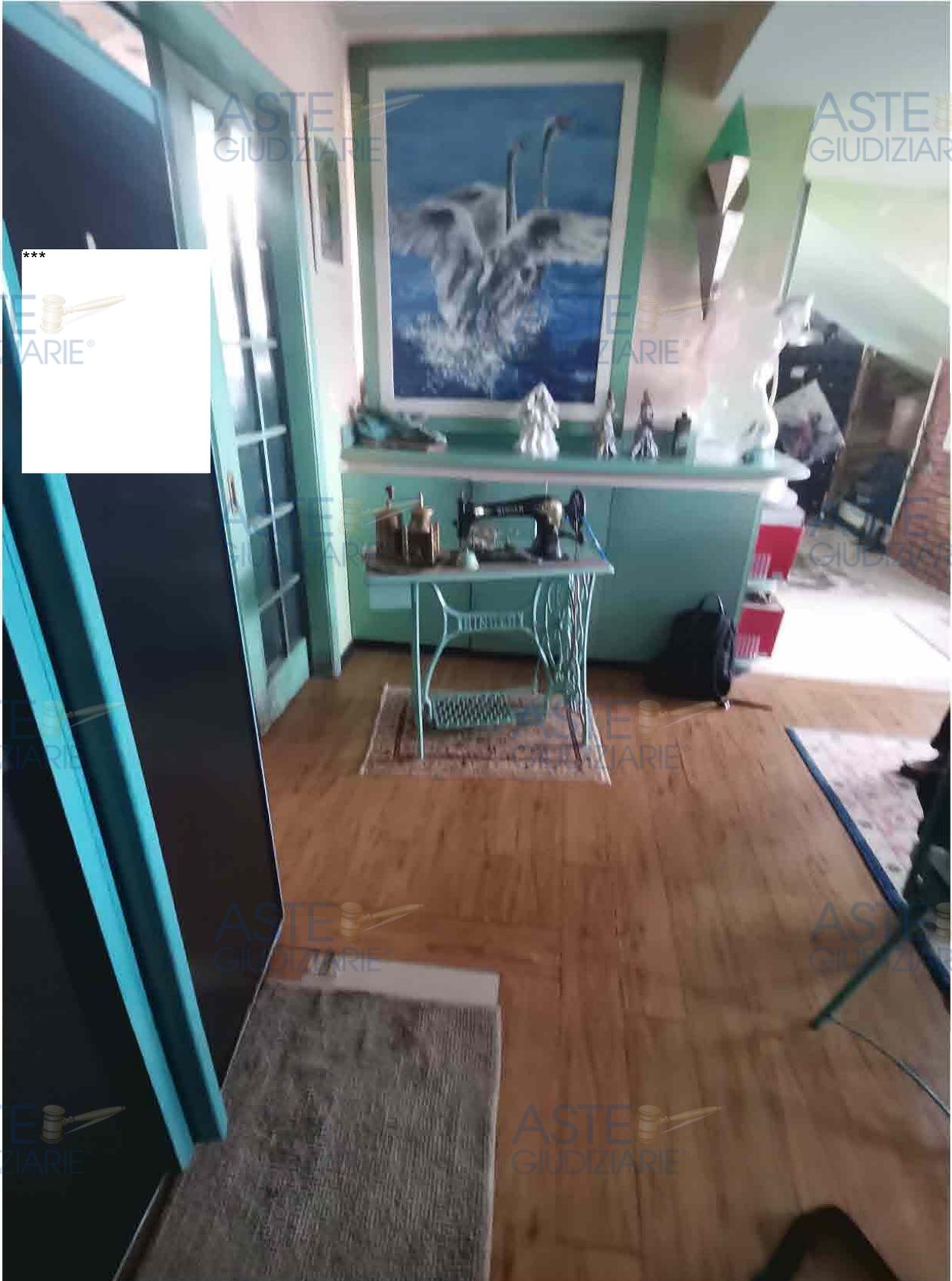
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 20 di 58

ASTE  
GIUDIZIARIE®

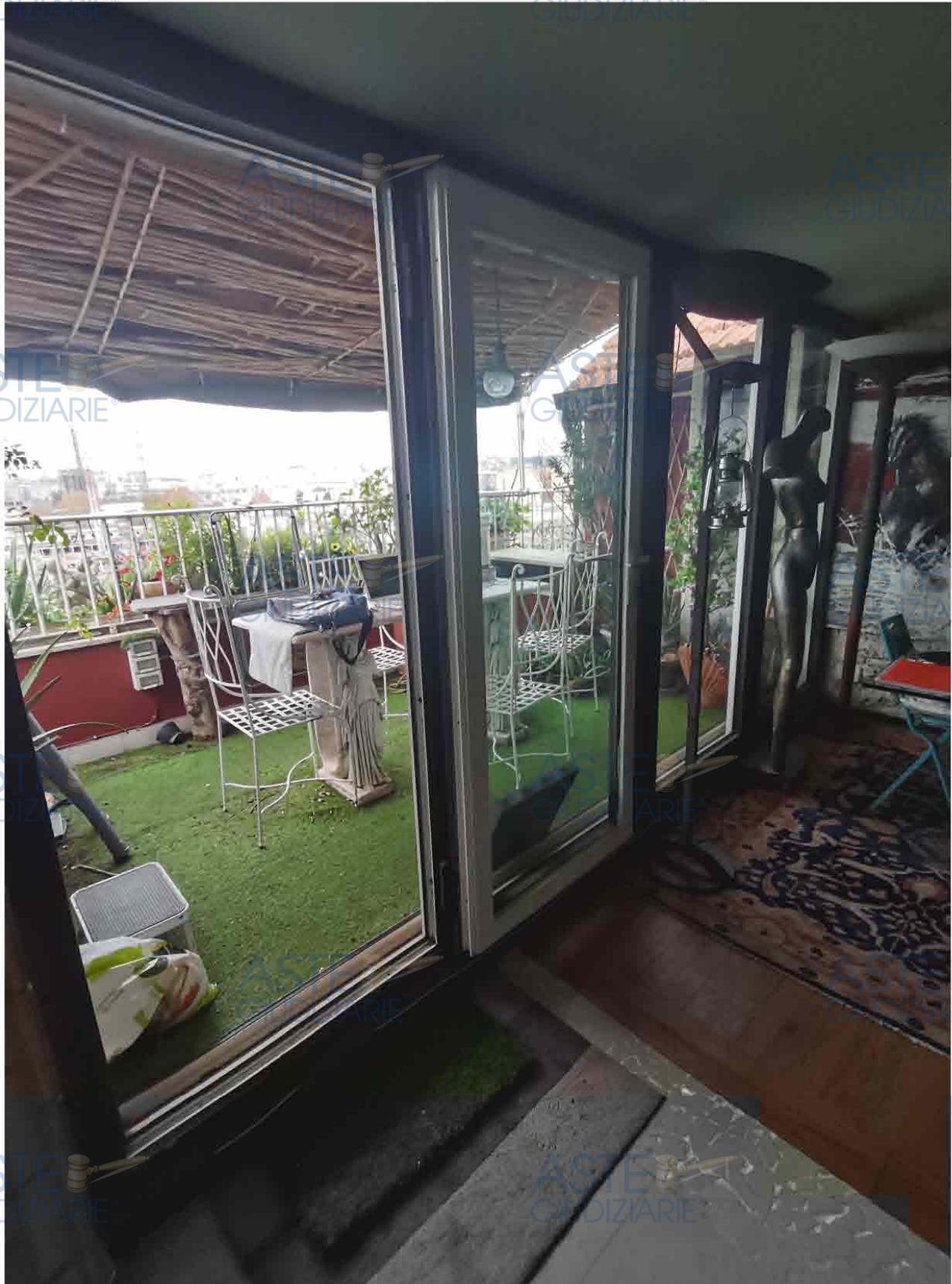
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Soggiorno/Pranzo (mq. 18,74) con vista terrazzo

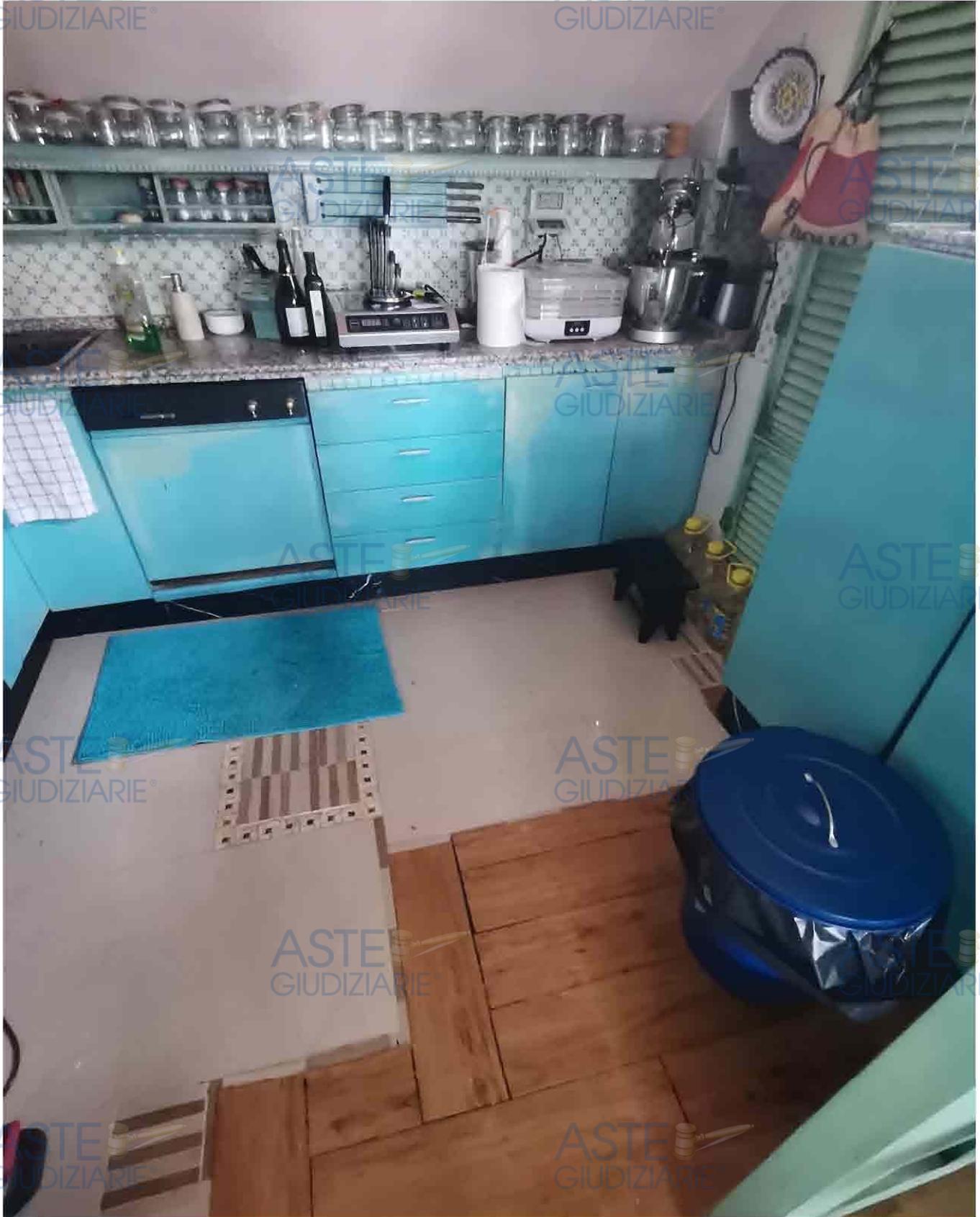
ASTE  
GIUDIZIARIE

Pag.22 di 58

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

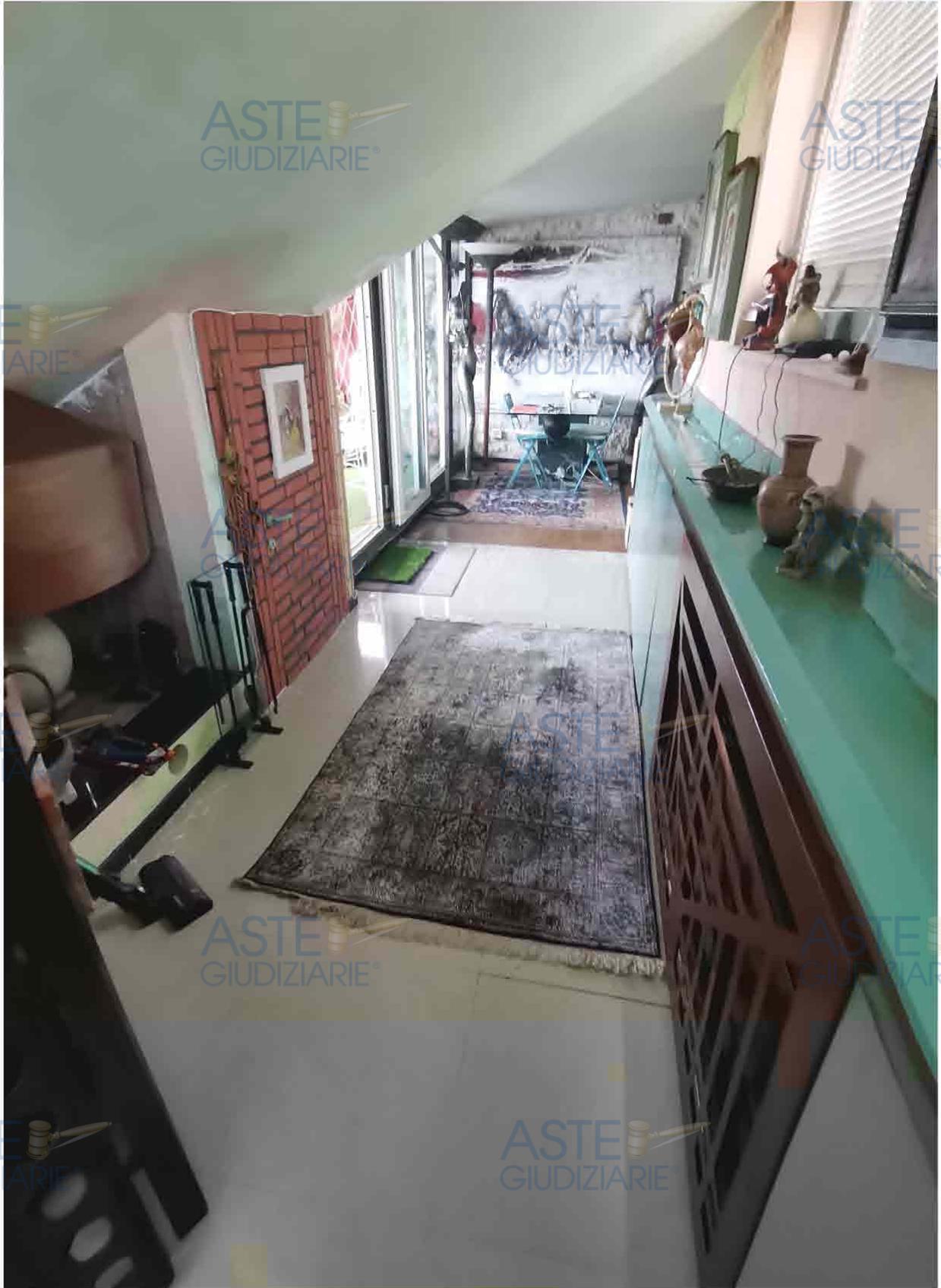
ASTE  
GIUDIZIARIE





Cucina (mq. 8,03)





Soggiorno/Pranzo (mq.18,74)

Pag. 24 di 58





Camera da letto (mq.22,34)





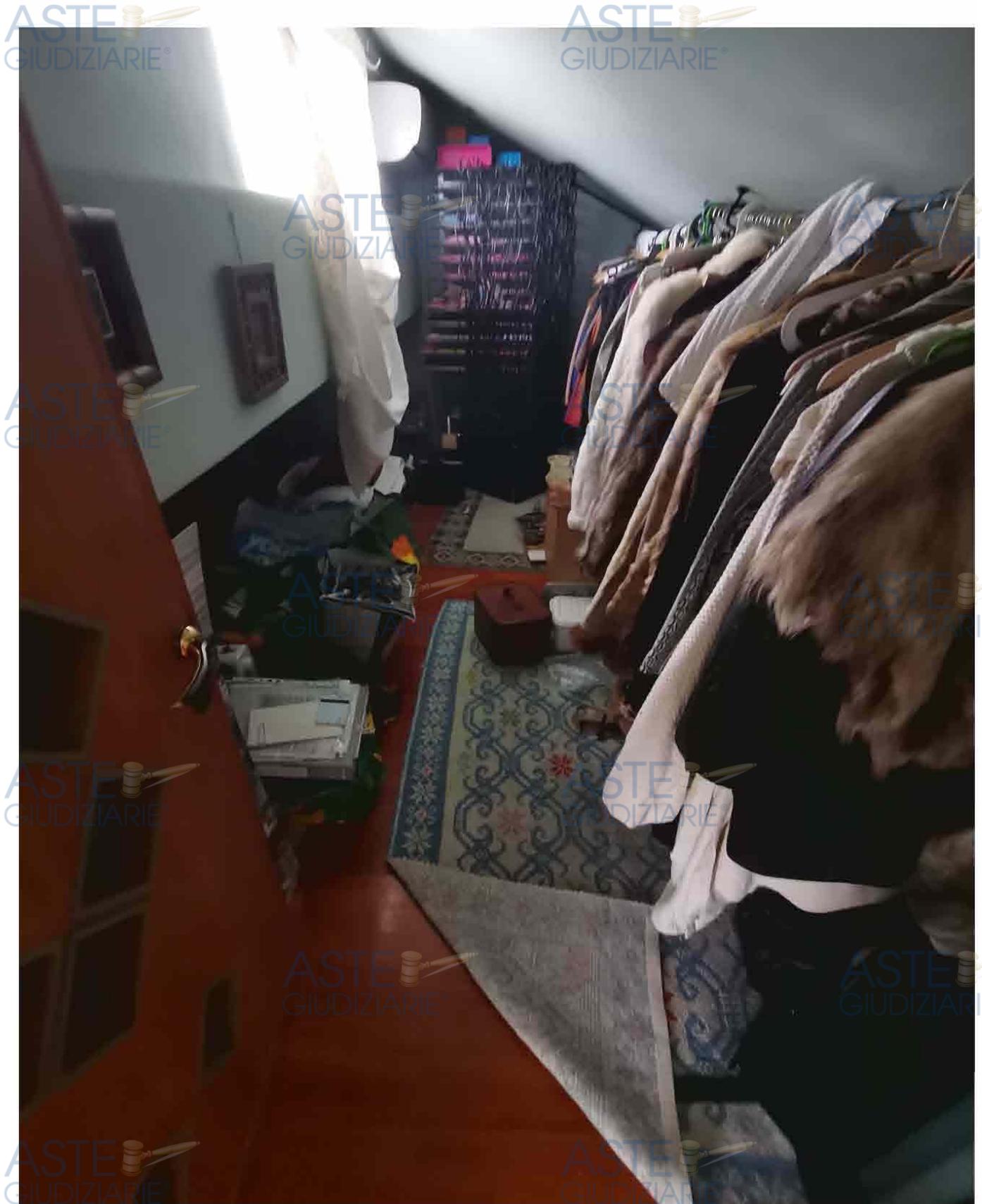
Bagno (mq. 6,96)





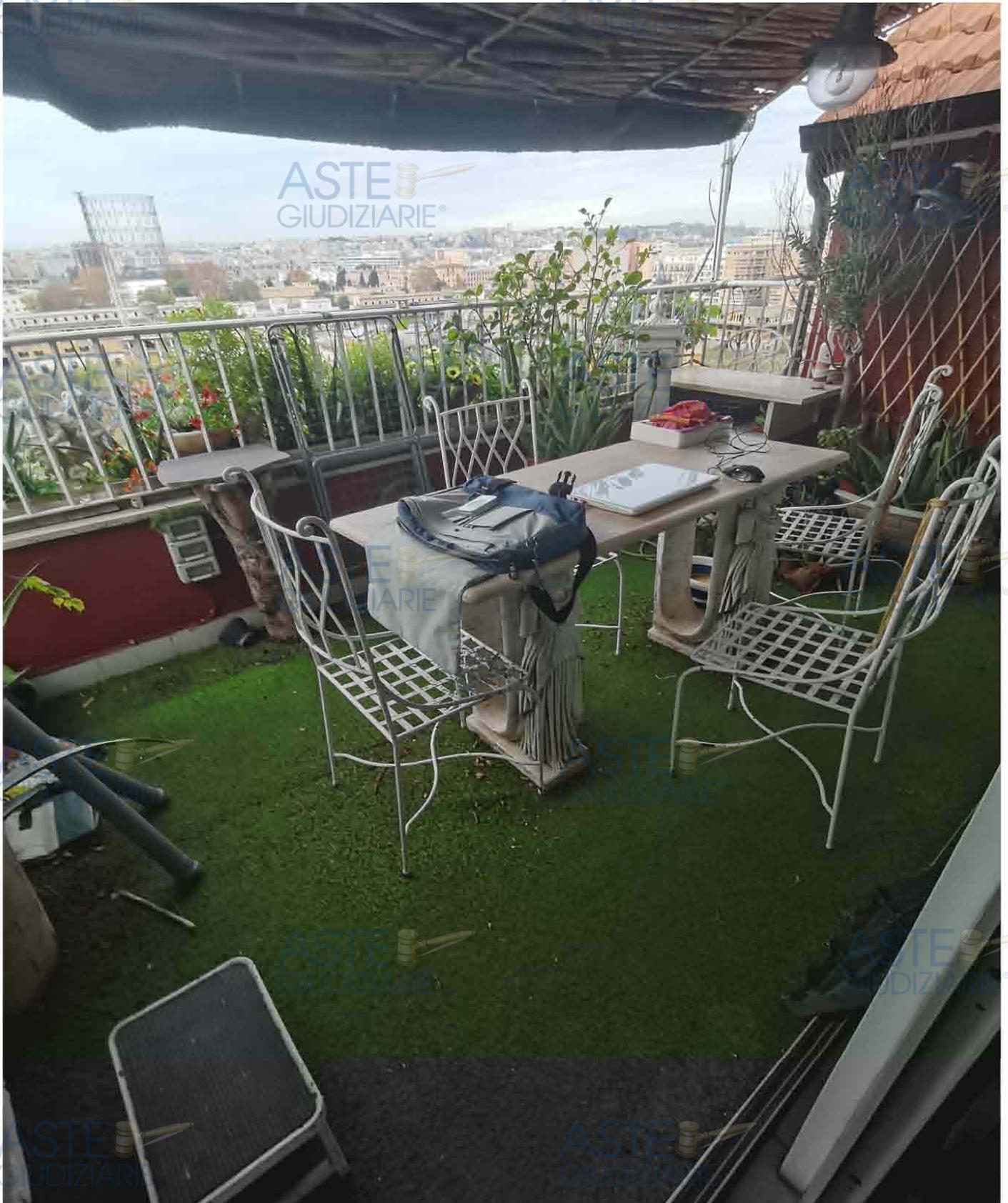
Zona Soggiorno adibita a Camera con servizio a vista (mq. 28,94)





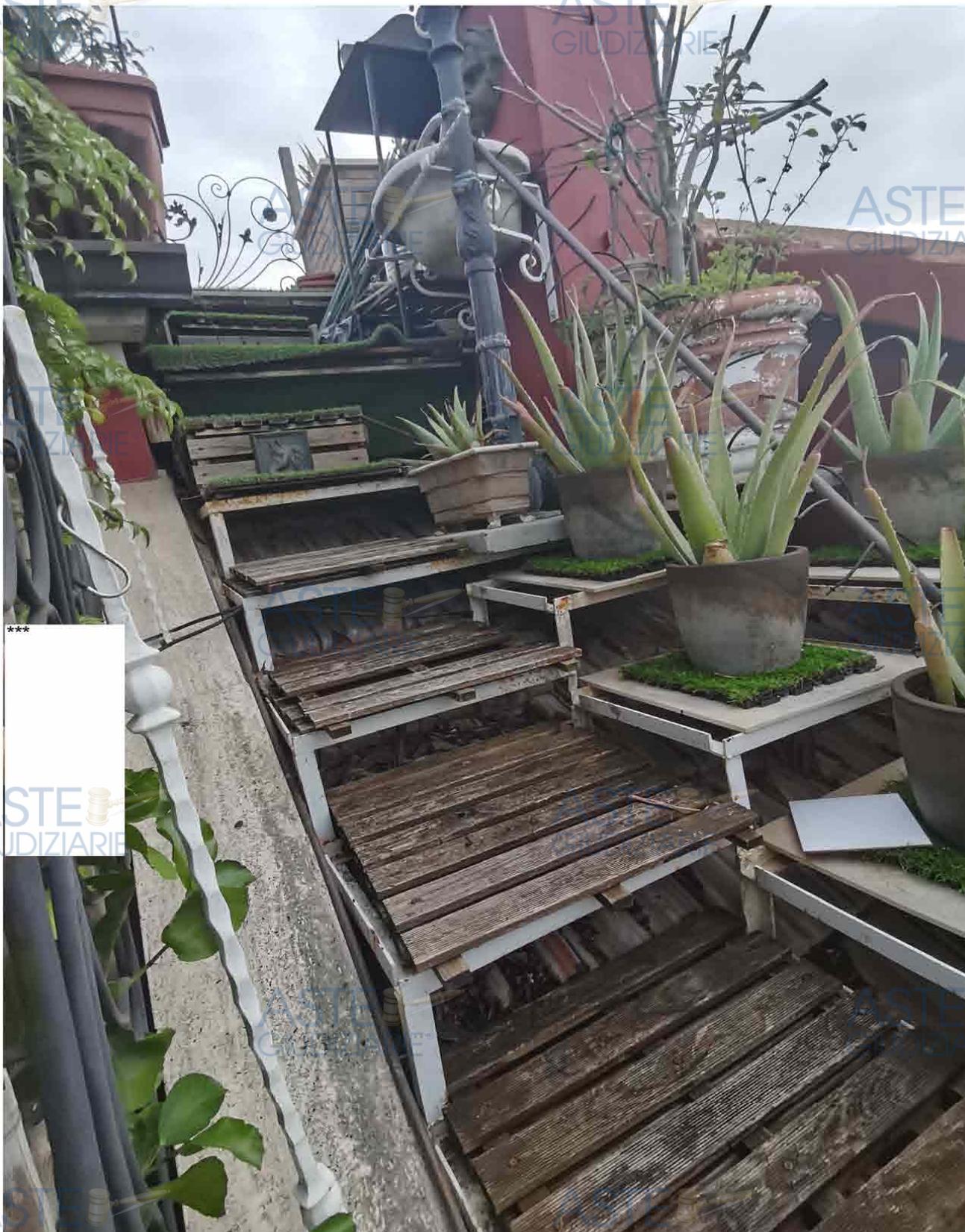
Ripostiglio (mq. 28,94)





Terrazzo (mq. 9,56)





Scaletta in ferro con pedate in legno per accesso al piano copertura





Porzione del piano di copertura occupato senza titolo legittimo



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ingresso Passo Carrabile (Box) Via Girolamo Benzoni, 95

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Box (mq 26,14)



N.	Periodo	Proprietà	Dati catastali
4	Fino al 08 luglio 1988	***	atasto <b>Fabbricati</b> g. 820, Part. 80,
3	Dal 08 luglio 1988 al 08 novembre 1989		atasto <b>Fabbricati</b> g. 820, Part. 80 Sub. 34 z.c. 3 ategoria A/3 Abitazione di tipo conomico Cl 1 vani 5 R. C. € 2.300
2	Dal 08 novembre 1989 al 31 maggio 1999		atasto <b>Fabbricati</b> g. 820, Part. 80 Sub. 34 z.c. 3 ategoria A/3 Abitazione di tipo conomico Cl 1 vani 5 R. C. € 710,13 g. 820, Part. 80 Sub. 128 Z.c. 3 Categoria /6 - Stalle, scuderie, rimesse ed utorimesse 17 mq 25 R.c. € 204,00
1	Dal 31 maggio 1999 ad oggi		atasto <b>Fabbricati</b> g. 820, Part. 80 Sub. 34 z.c. 3 ategoria A/3 Abitazione di tipo conomico Cl 1 vani 5 R. C. € 710,13 g. 820, Part. 80 Sub. 128 Z.c. 3 Categoria /6 - Stalle, scuderie, rimesse ed utorimesse 17 mq 25 R.c. € 204,00

Per quanto sopra esposto, non vi è la continuità storica catastale dei trasferimenti relativi all'unità immobiliare.

Sono state effettuate le visure storiche catastali relative al Catasto Terreni.

A seguito delle ricerche effettuate anche presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1, si può asserire che le visure storiche visionate, sia del Catasto Fabbricati che Terreni, risultano complete.

Il lotto di terreno, sul quale insiste il fabbricato (particella 80), all'impianto meccanografico era censito come Ente Urbano avente una superficie catastale pari a mq. 4.473,00, già in ditta "COMUNE DI ROMA".

Di seguito si riporta uno stralcio del foglio 820, dal quale meglio si evince la consistenza della particella 80 allo stato attuale.



Stralcio del foglio 820 particella 80 (stralcio non in scala)

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)												
Identificativi Catastali				Dati censuari								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	820	80	34	3	A/3	1	5 vani	Totale 101 mq Escluse aree scoperte 101	€ 710,13	7	==	

Catasto fabbricati (CF)												
Identificativi Catastali				Dati censuari								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	820	80	128	3	C/6	7	25 mq	30 mq	€ 204,00	S1	==	

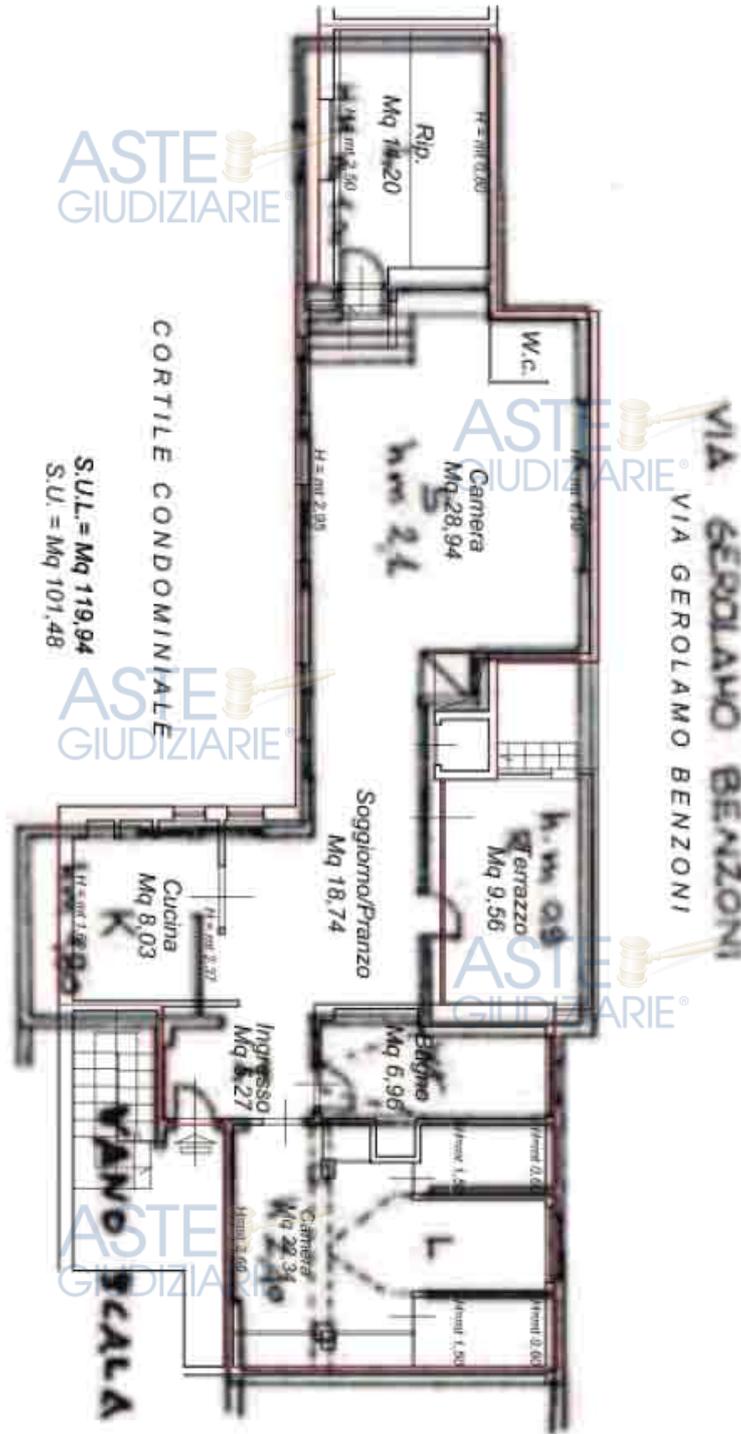
La visura storica della particella 80 sulla quale è stato edificato il fabbricato, la visura storica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e le relative planimetrie, risultano allegare alla presente perizia sotto la lettera "B".

## CORRISPONDENZA CATASTALE

A seguito della sovrapposizione tra la restituzione grafica del rilievo effettuato il 25 novembre 2022 e le ultime planimetrie catastali in atti, per l'appartamento è stata presentata in data 26.10.1988 prot. 103143, **risulta non conforme con lo stato attuale**; per il box è stata presentata in data 29.03.1990 prot. 029789, risulta conforme con lo stato attuale

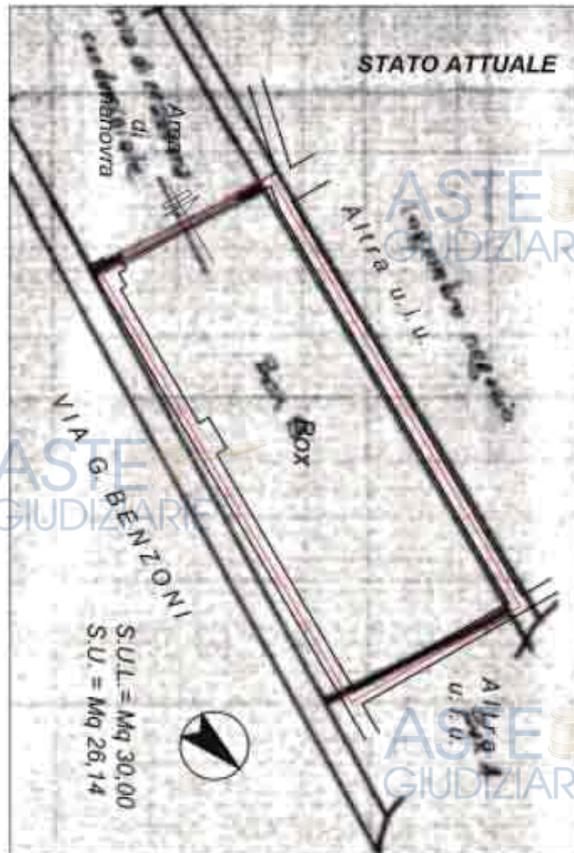
Si riporta la sovrapposizione dello stato dei luoghi, in rosso, all'ultima planimetria in atti relativa all'abitazione.





Sovrapposizione dello stato dei luoghi, in rosso, all'ultima planimetria catastale in atti (grafici non in scala)





Sovrapposizione dello stato dei luoghi, in rosso, all'ultima planimetria catastale in atti (grafici non in scala)



## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo (25.11.2022) relativo all'appartamento è stata riscontrata in uno stato conservativo mediocre, meglio descritto nei capitoli precedenti e come si evince dalla documentazione fotografica sopra riportata; mentre il locale box nel sopralluogo del 16.12.2022 è stato riscontrato in un normale stato di conservazione.

Alla data del 12.03.2024, l'unità immobiliare è stata dichiarata ristrutturata negli interni ed esterni, a seguito sia dei lavori di ristrutturazione ed adeguamento energetico delle parti comuni completati nel dicembre 2023, e dalla dichiarazione in atti della parte Esecutata.

## PARTI COMUNI

Nell'articolo 3 dell'atto a rogito notar Morghen si specifica che:

“Le porzioni immobiliari in contratto vengono vendute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto alla parte acquirente, con tutti i diritti, azioni e ragioni, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, con la proporzionale comproprietà delle parti, spazi e impianti in comune, nonché con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal regolamento di condominio vigente che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sé e suoi aventi causa...”

Da richiesta all'Amministrazione si è desunto il valore millesimale attribuito alle unità immobiliari, come di seguito:

**Appartamento mm. 4,82 proprietà generale, mm. 47,56 scala e mm. 47,01 ascensore;**

**Locale Box mm. 2,76 proprietà generale.**

## SERVITÙ', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Durante il sopralluogo non è emersa la presenza di servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare, in corso di ristrutturazione alla data del sopralluogo, cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto della presente procedura, è composto da unico corpo di fabbrica avente vaga forma di "C" con ingressi sia su Via Girolamo Benzoni, 101 che su Circonvallazione Ostiense, 55; al civico 95 di Via Benzoni, diramazione interna della strada principale, è ubicato l'accesso ai locali box auto.

L'edificio è composto da otto piani fuori terra, con prevalenza ad uso residenziale, il piano terreno dove sono presente unità abitative e locali ad uso commerciale ed artigianale lato e livello strade con la



copertura in parte a tetto ed in parte a terrazza. Nei due piani interrati, con accessi nel lato interno dalla diramazione di Via G. Benzoni, con accesso da Via Benzoni, 95, risultano, come detto i locali box auto, che, stante la scarsità di parcheggi pubblici su strada, causa anche la fermata "Garbatella" della linea metro B, rappresentano un notevole valore commerciale.

L'edificio è realizzato con una struttura portante in cemento armato con solai latero-cemento, con tamponature perimetrali e tramezzature interne in muratura tradizionale in laterizio, con tipologia costruttiva specifica per gli anni '60.

La copertura, come detto, è parte a tetto e parte a terrazzo non utilizzabile; mentre i prospetti esterni sono rivestiti, con tinteggiatura in laterizio; pavimentazione delle parti comuni in lastroni di "trani".

Gli infissi esterni in abete verniciato ed avvolgibili in plastica.

Le scale sono munite dell'impianto di ascensore e dell'impianto termico centralizzato.

Quanto sopra riportato è riferito al sopralluogo del 22.11.2022; alla data del successivo sopralluogo di 12.03.2024, il complesso risultava completato nella ristrutturazione, il tutto si potrà meglio evincere dalla documentazione fotografica sopra riportata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo, 25.11.2022, l'unità immobiliare in oggetto risultava occupata dall'attuale proprietaria \*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 08 luglio 1988	***	Atto tra vivi - divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo
Dal 08 luglio 1988 al 08 novembre 1989

Atti			
Atto tra vivi - compravendita da asta			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
taio Andrea Floridi di Roma	08 luglio 1988	1470	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Istro Atti Pubblici di a		21447	

Periodo
Dal 08 novembre 1989 a 31 maggio 1999

Atti			
Accettazione di eredità			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
otato Roberto acobini di Roma	08 novembre 1989 (Appartamento Sub.34)	16064	6118
	29 novembre 1995 (Box Sub.128)	27162	9115
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
servatoria dei RR.II. oma 1	22 novembre 1989 (Appartamento Sub.34)	60148	
	12 dicembre 1995 (Box Sub.128)	44558	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo
Dal 31 maggio 1999 ad oggi

Atti			
Accettazione di eredità			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
otato Roberto acobini di Roma	08 novembre 1989 (Appartamento Sub.34)	16064	6118
	29 novembre 1995 (Box Sub.128)	27162	9115
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
servatoria dei RR.II. oma 1	22 novembre 1989 (Appartamento Sub.34)	60148	
	12 dicembre 1995 (Box Sub.128)	44558	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Registro Immobiliare di Roma	18 dicembre 1995 (Box Sub.128)	47682	1V

Per quanto sopra esposto per l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, aggiornate al 25 novembre 2022, sono risultate le seguenti formalità sul conto della sig.ra \*\*\* ; l'esito delle visure ipotecarie, che viene di seguito riportato, risulta inoltre allegato alla presente perizia sotto la **lettera "C"**:

### TRASCRIZIONI

#### Atto notarile pubblico - Atto tra vivi

Titolo: Atto di compravendita del 31 maggio 1999 rep. 109605 raccolta 6897

Rogante: Notaio Valeria Morghen di Roma

Trascritto a Roma 1 il 03 giugno 1999, reg. gen. 43573, reg. part. 26907

A favore di:

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1:

Comune H501 - ROMA

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 34

consistenza 5 vani, natura A3 - abitazione di tipo economico

Indirizzo Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, Piano 7, Interno 22

Immobile n. 2:

Comune H501 - ROMA

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 128

consistenza 25 metri quadri, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Via Girolamo Benzoni, 95, piano SL, interno B.

#### Atto giudiziario - Atto esecutivo e/o cautelare

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 01 settembre 2011 rep. 20375

Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Roma

Trascritto a Roma 1 il 18 ottobre 2011, reg. gen. 116616, reg. part. 74490

A favore di:  
\*\*\*  
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

di separazione di beni.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1:

Comune H501 - ROMA

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 34

consistenza 5 vani, natura A3 - abitazione di tipo economico, Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, Piano 7, Interno 22

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Atto giudiziario - Atto esecutivo e/o cautelare**

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 01 settembre 2011 rep. 20375

Pubblico Uff.le giudiziario: Corte d'Appello di Roma

Trascritto a Roma 1 il 18 ottobre 2011, reg. gen. 116616, reg. part. 74490

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

\*\*\*

di separazione di beni.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1:

Comune H501 - ROMA

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 34

consistenza 5 vani, natura A3 - abitazione di tipo economico, Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, Piano 7, Interno 22

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
**ISCRIZIONI**

ASTE GIUDIZIARIE®

**Atto notarile pubblico - ipoteca volontaria**

Titolo: Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31 maggio 1999, rep. 109606, raccolta 6898

Pubblico ufficiale: Notaio Valeria Morghen di Roma

Iscritta a Roma 1 il 03 giugno 1999, reg. gen. 43574, reg. part. 14612

A favore di: Banca Woolwich S.p.A., con sede in Milano,

C.F. 10039940159, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà.

\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

diritto di proprietà, in regime

ASTE GIUDIZIARIE®

di separazione di beni.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1:

Comune H501 - ROMA

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 34

consistenza 5 vani, natura A3 - abitazione di tipo economico, Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, Piano 7, Interno 22

Immobile n. 2:

Comune H501 - ROMA

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 128

consistenza 25 metri quadri, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Via Girolamo Benzoni, 95, piano S1, interno B.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**Atto notarile pubblico – ipoteca volontaria**

Titolo: Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26 maggio 2005, rep. 24237, raccolta 8320

Pubblico ufficiale: Notaio Franco Formica di Roma

**Iscritta a Roma 1 il 31 maggio 2005, reg. gen. 70055, reg. part. 21133**

\*\*\*

di separazione di beni.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1:

*Comune H501 - ROMA*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 34*

*consistenza 5 vani, natura A3 – abitazione di tipo economico, Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, Piano 7, Interno 22*

Immobile n. 2:

*Comune H501 - ROMA*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 128*

*consistenza 25 metri quadri, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Via Girolamo Benzoni, 95, piano S1, interno B.*

**Altro Atto – ipoteca legale**

Titolo: Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs 46/99 e dal D.l. 193/01 del 05 giugno 2009, rep. 123062, racc. 97

Pubblico ufficiale: Equitalia Gerit S.p.A. di Roma

**Iscritta a Roma 1 il 15 giugno 2009, reg. gen. 77544, reg. part. 23375**

A favore di: Equitalia Gerit S.n.A. con sede in Roma.

di separazione di beni.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1:

*Comune H501 - ROMA*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 34*

*consistenza 5 vani, natura A3 – abitazione di tipo economico, Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, Piano 7, Interno 22*

L'esito delle ricerche risulta inoltre allegato alla presente perizia sotto la **lettera "C"**.

Dagli accertamenti effettuati con la consultazione telematica del P.R.G. del Comune di Roma Capitale riportate sul sito, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e variato con Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 820, con la particella 80, ricade in "Città Consolidata - T2 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa":

1. Sistemi e Regole - Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa.



PRG 3\*17 - Città Consolidata - (stralcio non in scala)

2. Carta per la qualità - Nessuna prescrizione;
3. Via Rete ecologica - Nessuna prescrizione.

REGOLARITÀ' EDILIZIA

La costruzione dell'edificio, risulta edificato con progetto n. 20437/1954 e dichiarato abitabile con certificato n. 1054 rilasciato il 21.09.1960.

Successivamente per il cambio di destinazione d'uso, per l'appartamento interno 22, "per l'avvenuta trasformazione di soffitte nel sottotetto ad appartamento con una s.u. di mq. 117,00" è stata presentata in data 10.10.1988, ai sensi dell'art.40 della Legge n. 47/1985, presso il Comune di Roma - Ripartizione XV - domanda di condono edilizio prot. n. 79102 con il successivo rilascio da parte della XV Ripartizione del Comune di Roma, Concessione Edilizia in sanatoria n. 422/S in data 07.09.1989.

Per il cambio di destinazione d'uso del locale box da locali magazzini, il Comune di Roma ha rilasciato in data 27.02.1985 concessione edilizia n. 223/C.

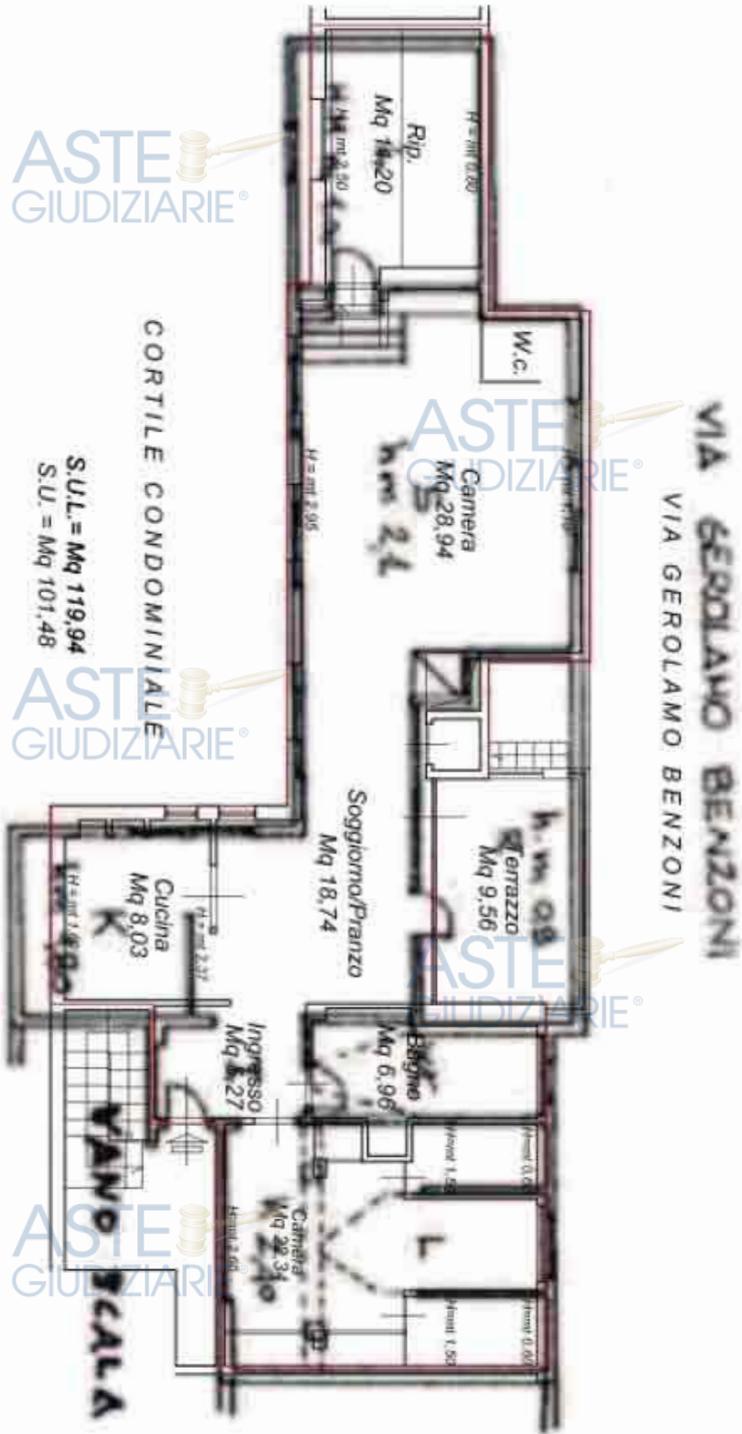
In data 30.04.1992 con protocollo n. 30136 è stata presentata da \*\*\* , allora proprietario, richiesta di Autorizzazione Edilizia presso la XV Ripartizione del Comune di Roma per la "realizzazione di asola nel sottotetto". Autorizzazione rilasciata in data 27.11.1993 con il n. 273/A.

Nel caso specifico, però, si è constatato che non è stata prodotta alcuna variazione catastale successiva alla realizzazione di tale "asola" nel tetto; si è richiesto al IX Dipartimento, ex XV Ripartizione, copia completa in data 24.01.2023 prot. QI/2023/0014400 e sollecitata in data 27.02.2023 prot. QI/2023/0037528, senza poter avere alcun riscontro a tali richieste, per cui, non potendo reperire inizio e fine lavori per tale autorizzazione, si dovrà verificare la legittimità e/o efficacia di tale titolo edilizio e, nel caso, procedere ad una una pratica edilizia (S.C.I.A.) in sanatoria presso il Municipio competente con relativa pratica al Genio Civile (OpenGenio) per la realizzazione di intervento su struttura esistente, con le problematiche giuridiche derivanti da tale richiesta in sanatoria, per un costo presunto tra sanzioni, diritti e prestazione professionale pari ad € 15.000,00 ca.

**Nello specifico, quindi, si dichiara la non conformità edilizia dell'unità immobiliare.**

Altresì, corre l'obbligo al sottoscritto Esperto Stimatore, ribadire l'esattezza della disamina in merito alla regolarità edilizia del cespite, in quanto non si è ritenuto opportuno procedere agli accertamenti di verifica sulle "presunzioni di esistenza di documentazione", ne asserendo che "Probabilmente gli uffici competenti, a causa della grande mole di lavoro, non hanno ancora provveduto ad effettuare le dovute modifiche de-quo", bensì si ritiene indispensabile documentare, incontestabilmente, la regolarità stessa degli atti acquisendo e/o consultando, se presente in atti, la specifica documentazione necessaria al fine della verifica della regolarità stessa. Fosse stato, quindi, possibile verificare tali atti sarebbe stato dichiarato la conformità edilizia dell'unità immobiliare, ma, così, purtroppo, non è stato, perciò si è dichiarato, e ribadito con la presente, la non conformità urbanistica-catastale dell'unità immobiliare in oggetto, provvedendo, contestualmente, ad elencare e computare le pratiche da adempiere ed il loro relativo onere finanziario, al fine della regolarizzazione del cespite in oggetto.

I titoli edilizi, come sopra citati, unitamente alla domanda di condono edilizio, vengono allegati con la lettera "D"



Sovrapposizione della planimetria catastale e rilievo dello stato attuale (grafico non in scala)

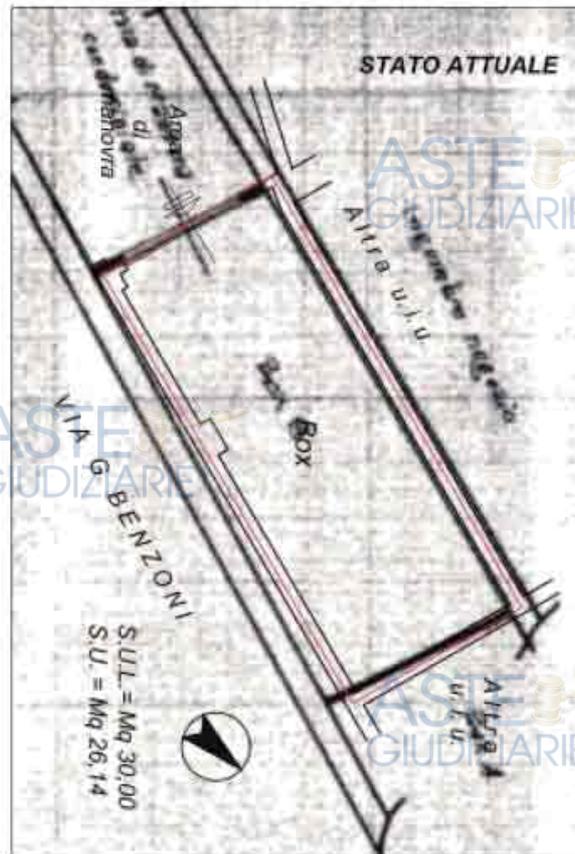
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione della planimetria catastale e rilievo dello stato attuale  
(grafico non in scala)

Nei grafici sopra evidenziati, si riscontrano difformità nell'appartamento e nessuna difformità nel Box, pertanto l'appartamento risulta non conforme.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'



Per tale unità è stato redatta e presentato presso gli Uffici della Regione Lazio l'Attestato di Prestazione Energetica in data 28.02.2023 registrata con protocollo n. 225459 con validità fino al 28.02.2033; con tale certificazione, che si allega con la lettera "D" si attesta quanto segue:

- Zona climatica "D";
- Anno di costruzione 1960;
- Superficie utile riscaldata mq 101,45;
- Volume lordo riscaldato mc 392,87;
- Classe Energetica "G"
- Indice prestazione energetica non rinn. EPgl, nren 146.90 kWh/m2anno;
- Indice prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 00.00 kWh/m2anno.
- Emissioni di CO2 27.55 Kg/m2anno



Dalla data del sopralluogo, 28.02.2023 ad oggi, risultano mutate le condizioni intrinseche dell'unità in oggetto, per cui si dovrà, previo nuovo sopralluogo e reperimento della documentazione inerente gli infissi, la caldaia ed eventuali coibentazioni e/o isolamenti energetici, procedere alla redazione del nuovo Attestato di Prestazione Energetica.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il complesso edilizio è provvisto di regolare regolamento di condominio, che non si è ritenuto di allegare; mentre per l'appartamento risultano attribuiti i valori millesimali di proprietà pari mm. 4,82, per il locale box mm. 2,76, come dichiarato dall'amministratore pro-tempore avv \*\*\*

Nel contempo si è richiesto ed ottenuto dall'amministrazione condominiale l'estratto conto spettante all'Esecutata, **estratto conto al 31.03.2024 da cui si evince un debito pari ad € 15.740,73.**

## STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, così costituito:

**Bene n. 1 - appartamento con ingresso da Via Girolamo Benzoni, 101, sito al piano ottavo, scala A, distinto con il n. int. 22 (ventidue) composto da ingresso, due camere, di cui una con servizio a vista, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e un terrazzo a livello, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con Via Girolamo Benzoni, vano scala, cortile condominiale, locali sottotetto, salvo altri e migliori confini;**

**Bene n. 2 - Locale box auto sito al piano S1, distinto con la lettera B, con accesso da Via Girolamo Benzoni, 95, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con altre unità immobiliari per due lati, Via Girolamo Benzoni ed area di manovra, salvo altri e migliori confini.**



Il diritto di proprietà sopra descritto è pervenuto all'Esecutata<sup>\*\*\*</sup>, con l'atto di compravendita a rogito del notaio Valeria Morghen di Roma, stipulato in data 31 maggio 1999, rep. 109605, raccolta 6897, registrato a Roma - Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 14.06.1999, al n. 29277 serie 1V, trascritto, con ulteriore formalità, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 03.03.1999, al n. 43573 d'ordine e al n. 26907 di formalità, la Sig.re<sup>\*\*\*</sup> acquistò dal Sig.

\*\*\*

All'atto del sopralluogo, tale complesso, privo del servizio di portineria, risulta composto da unico corpo di fabbrica ubicato tra Circonvallazione Ostiense e Via Girolamo Benzoni, avente, altresì, una diramazione interna da cui si può accedere ai locali box.

A ridosso del nuovo ponte "Settimia Spizzichino", sulla rete ferroviaria, la zona risulta munita di tutti i servizi pubblici e privati di quartiere, commerciali, terziari e sanitari; è servita sia da più linee pubbliche di trasporto che dalla metro linea "B", con la fermata "Garbatella".

La zona, altresì, potrà beneficiare, essendo nelle immediate vicinanze dell'area dei preesistenti e storici Mercati Generali, avente accesso dalla limitrofa Via Ostiense, del nuovo polo di aggregazione che dovrebbe sorgere nell'area stessa.

L'edificio, nel complesso, alla data del 12.03.2024, risultava completato nella ristrutturazione dei prospetti esterni e per le opere di riqualificazione energetica, nelle parti comuni.

La zona adiacente, Ostiense-Garbatella, risulta urbanisticamente simile al quadrante in oggetto, con edifici simili, sia come caratteristiche tipologiche che di consistenza.

L'abitazione, come descritto nel capitolo "Descrizione", è accessibile dal vano scala del piano ottavo della scala "A".

L'impianto di ascensore serve fino al piano settimo, per cui, per accedere nell'appartamento si dovranno salire due rampe di scale a piedi.

Tale particolare deriva dal fatto che, come ampiamente illustrato in precedenza, l'unità immobiliare, tipico "loft" abitativo, proviene dalla trasformazione delle preesistenti, originarie soffitte nell'uso residenziale attuale; mantenendo, ovviamente, le caratteristiche tipologiche delle soffitte, come altezze nette ridotte rispetto alla normale agibilità, scarsa illuminazione ed anche, come citato, l'obbligo di salire le scale a piedi, seppure solo per tre rampe; a tal proposito si è constatato, ulteriormente, che l'installazione di una pedana elevatrice risulta, quanto meno, particolarmente difficoltosa.

All'interno dell'appartamento uso abitativo, si trova l'ingresso da cui si diramano gli altri ambienti, sulla destra la camera da letto ed il bagno, sulla sinistra si trova la cucina, proseguendo si accede al soggiorno dove una parte di esso è stato adibito a camera con servizio igienico a vista, il ripostiglio ed infine il terrazzo a livello che ne completa la consistenza. Di lato il vano finestra del terrazzo, vi è un vano avente altezza ridotta che, volutamente, non è stato considerato nella superficie, poiché non utilizzabile.

Pavimentazione in marmettoni, in parte con soprastante manto in listelli di legno, infissi in alluminio anodizzato e servizi con pavimento e rivestimento in ceramica.

Nell'unità immobiliare sono presenti radiatori in ghisa, ma l'impianto termico, nel sopralluogo del 25.11.2022, è stato rilevato non funzionante.

Nella perizia di parte Esecutata, il tecnico redattore dichiara che risulta installata nuova caldaia per cui l'impianto termico risulta funzionante; anche se non personalmente riscontrato, il sottoscritto ritiene veritiera tale affermazione.

Si è rilevato che nel terrazzo a livello, di pertinenza esclusiva, dell'unità immobiliare risultava posta in opera una scaletta in ferro con pedate in legno, ora sostituita da una scala metallica, per l'accesso alla porzione del terrazzo condominiale al piano superiore (copertura), impropriamente occupata ed utilizzata come pertinenza dell'appartamento interno 22.

All'uopo l'Amministrazione condominiale ha presentato esposti presso le Pubbliche Autorità, segnalando sia interventi edilizi abusivi che occupazione di spazi condominiali; per cui, tale scaletta dovrà essere eliminata, per far sì che non vi sia uso improprio ed illegittimo, così come riscontrato, del piano superiore avente esclusivo uso e finalità condominiali.

Il cespite, nella fase originaria di sopralluogo, risultava in uno stato mediocre nelle condizioni d'uso e manutenzione, ma da quanto emerso nell'elaborato depositato dalla parte Esecutata, nell'ultimo anno si è proceduto ad una ristrutturazione, di cui non è possibile, però, avere contezza in quanto non documentabile personalmente dal sottoscritto.

Il locale box rilevato è ubicato subito dopo l'ingresso carrabile ed ha un comodo parcheggio per due auto di media cilindrata, per cui risulta molto appetibile per simili caratteristiche e per le peculiarità della zona. Altresì, si è rilevato che il locale box, così come per le altre unità, non è direttamente collegato con il vano scala "A", per cui, parcheggiato l'auto, si dovrà percorrere a piedi un tratto della Via Benzoni.

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati della Provincia di Roma, in ditta \*\*\*\*

” con i seguenti identificativi e dati censuari, come appresso:

Foglio 820, particella 80, subalterno 34, Via Girolamo Benzoni, 101, piano 7, Interno 22, Scala A, zona censuaria 3, categ. A/3 – Abitazione di tipo economico, cl. 1, consistenza vani 5, superf. catastale 101 mq Rendita Catastale €710,13 (appartamento).

Foglio 820, particella 80, subalterno 128, Via Girolamo Benzoni, 95, piano S1, Interno B, zona censuaria 3, cat. C/6 – (autorimessa, box, posti auto), cl.1, consistenza vani 25 mq, superf. catastale 30 mq, Rendita Catastale €204,00 (locale box).

Le unità immobiliari vengono posti in vendita per la quota complessiva di 1/1 del diritto di proprietà; in merito al diritto di proprietà in capo alla sig.ra\*\*\*, così come dall'atto di acquisto di cui infra.

Gli Standard Europei di Valutazione (EVS – European Valuation Standards) attribuiscono al valore di mercato la seguente definizione: “... L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione ...”. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati, che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti; inoltre

il prezzo deve formarsi sul mercato dopo un'adeguata attività di marketing, così come avviene in condizioni ordinarie.

Nel caso in oggetto, per addivenire alla determinazione del valore di mercato, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato, effettuata nei mesi di gennaio/febbraio 2023 presso siti internet specializzati e agenzie immobiliari presenti nella zona, ha messo in evidenza un mercato, relativamente alle unità immobiliari a destinazione residenziale, scarsamente vivace, stante anche la perdurante nota crisi post pandemica, le incertezze derivanti dalle problematiche politiche internazionali attuali nonché dai tassi di interesse ancora alti che non favoriscono certamente il mercato, con limitate transazioni avvenute nel breve periodo ed immobili presenti sul mercato e proposti in vendita da diverso tempo; ad ogni buon conto il sottoscritto ha ritenuto di individuare unità immobiliari di analoga consistenza, nella zona adiacente, in vendita presso siti specializzati, al fine di ottenere più riscontri oggettivi possibili, tenendo presente, altresì, una recente vendita in zona adiacente.

**Fascia/Zona: Semicentrale/GARBATELLA (Largo delle Sette Chiese)**

**Codice zona: C10 Microzona catastale: 52**

**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	2650	3700	L	9,5	13,8	L
Abitazioni di Tipo Economico	Normale	2300	3300	L	8,5	12,5	L
Box	Normale	1700	2400	L	7,5	10,5	L
Posti auto coperti	Normale	1300	1800	L	6,3	8,8	L
Posti auto scoperti	Normale	750	1050	L	3,5	5	L

Come primo riferimento si è ritenuto di considerare i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per cespiti relativi alla zona di competenza.

Dall'analisi delle unità immobiliari in vendita di consistenza simile, in zona, estrapolati dai siti immobiliari, si è constatato, come il valore minimo, per abitazioni di tipo economico, come nel presente caso specifico, estrapolato dalla tabella O.M.I. sopra riportata, sia stato di palese ed oggettivo riferimento.

Si sono reperiti, quindi, dati di comparazione oggettiva, per i prezzi ricorrenti in zona, ma considerato la caratteristica e tipologia del cespite in esame, non si è potuto avere oggettivi riscontri parametrici valutativi specifici, per cui si è ritenuto di considerare, inizialmente, il valore per immobili, aventi



superfici analoghe, apportando, altresì le opportune riduzioni per le caratteristiche tipiche del “loft”, come nel caso in esame. Verificato che in zona il prezzo richiesto oscilla tra € 2.800,00-3.400,00/mq commerciale e, operando, successivamente detrazioni derivanti dalla specifico stato dell’unità, leggasi altezze ridotte, rampe di scale da fare etc.

Sempre nella perizia di parte Esecutata, in atti, è stata proposta un valutazione, a dir poco “eccessiva”, dopo varie argomentazioni, di cui non si entra nel merito, il perito dichiara che il valore del bene ad uso abitativo “...**allocato all’ottavo piano della Via Benzoni, 101, int. 22 è pari ad € 795.600,00,....**”. Risulta evidente la non sostenibilità di tale valutazione, per cui il sottoscritto non ritiene di commentare oltre quanto sopra.

Rientrando nel tema specifico della valutazione, considerando, quindi, quanto riportato in epigrafe, nonché quanto desunto sia dalla consultazione dei valori O.M.I. che dal prezzo di vendita per unità di consistenza simile, in zone adiacenti, si ritiene equo detrarre dal prezzo medio di zona, una percentuale pari al 25% per le caratteristiche riscontrate nell’unità immobiliare, originata, è bene ricordare, dalla trasformazione di preesistenti soffitte in ambienti uso abitabile per cui dal prezzo medio di € 3.100,00/mq/commerciale, cui si otterrà un valore unitario pari ad € 3.100,00 – 25% ca. = € 2.325,00/mq/commerciale.

Anche detto valore, come quelli individuati, negli annunci di vendita, è prossimo ai valori indicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, confermando, quindi, l’attendibilità del valore individuato per l’immobile in argomento. Il fatto, poi, che i valori siano compresi e/o coincidenti con quanto espresso dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare deve ascriversi al fatto che la tipologia prevalente nella zona è quella dell’appartamento di taglio simile, pertanto le unità immobiliari in edifici multipiano multipiano hanno valutazioni che si attestano a quanto rilevato.

Pertanto all’abitazione in oggetto, in considerazione delle migliorie apportate può attribuirsi un valore pari ad € 2.325,00 x mq 123,66 = € 287.509,50

valore che si arrotonda ad **€ 287.500,00 (di consi euro duecentoottantasetteciannovecentomila/00)**.

Per il locale box, per cui non sono state riscontrate particolari negatività, anzi la carenza dei parcheggi in zona aumenta il valore specifico di tali spazi chiusi uso parcheggio, si ritiene di valutare il cespite € 1.800/mq, per cui si otterrà un valore € 1.800 x mq 26,14 = € 47.052,00 che si arrotonda ad **€ 47.000,00 (di consi euro quarantasettemila/00)**.

Detti valori sono relativi a condizioni di ordinarietà; è pertanto necessario operare le o opportune aggiunte e/o detrazioni per il caso specifico. Dette correzioni, in ottemperanza a quanto previsto dall’art. 568 c.p.c., così come modificato dalla Legge n. 132/2015, sono di seguito esposte.

## RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

In sede di sopralluogo non si è potuto riscontrare visivamente, adeguatamente, nell'appartamento vizi per cui si è ritenuto di considerare una riduzione derivante da ciò pari al 5% del valore unitario dell'unità immobiliare uso abitativo, ovvero  $287.500,00 \times 5\% = \text{€ } 14.350,00$

A ciò si dovrà aggiungere **un onere pari ad € 5.000,00** per la demolizione della scala con le opere propedeutiche al ripristino dello stato originario della porzione occupata senza titolo legittimo.

Non sono state riscontrate evidenti lesioni delle strutture e/o danni sia all'edificio, oggetto peraltro in corso di ristrutturazione delle parti comuni, nella sua interezza, che all'unità stessa, meglio descritto nel capitolo "Stato Conservativo".

## ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come accennato nel paragrafo "Regolarità edilizia" l'unità immobiliare non è stata riscontrata conforme ai titoli edilizi sopra citati, per cui si dovrà operare **una detrazione pari ad € 15.000,00** ca. al fine di sanare le incongruenze descritte nel paragrafo stesso della "Regolarità Edilizia".

## STATO D'USO E MANUTENZIONE

Considerando lo stato d'uso e manutenzione dell'appartamento oggetto, come dichiarato di recente ristrutturazione non si ritiene opportuno apportare detrazioni.

## STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare, oggetto della presente esecuzione, risulta in possesso dell'Esecutato, per cui non si dovrà considerare alcuna detrazione in merito.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

A seguito degli esiti delle visure effettuate sul conto dell'Esecutato, non essendo risultati vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore individuato in precedenza.

## SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con posta elettronica del 07 marzo 2023, previa precedente formale richiesta per posta elettronica del 06 marzo 2023, è stata trasmessa dall'amministratore pro-tempore, <sup>\*\*\*</sup>, il rendiconto dello stato di insolvenza della Esecutata, nonché le quote millesimali di pertinenza delle unità immobiliari in oggetto.

Alla data dell'08 marzo 2023 l'Esecutata risultava non in regola con i pagamenti per la gestione fino alla data odierna 10.03.2023, come da estratto conto inviato dall'amministratore pro-tempore stesso, **quantificabili in € 15.740,73.**

L'estratto conto si allega con la lettera "F"

## CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'abitazione oggetto della presente perizia, composta da ingresso, 2 camere, cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo a livello, allo stato dei luoghi, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati della Provincia di Roma al foglio 820, particella 80, subalterno 34, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato (€ 287.500,00 + € 47.000,00)	€ 334.500,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (€ 14.350,00+€ 5.000,00)	€ 19.350,00
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 15.000,00
Stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
Stato di possesso	€ 0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ 15.740,73
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 284.409,27</b>

che si arrotonda ad € 284.000,00 (diconsi Euro duecentoottantaquattromila/00)

## LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico, non sono stati eseguiti accertamenti né sulle strutture, né quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato sia l'unità immobiliare che l'intero edificio, ivi compresa la posizione dell'edificio sul lotto di terreno.

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, 07 aprile 2024

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

Geom. Fausto Volponi

- A. Copia Atto a rogito del notaio Valeria Morghen di Roma del 31.05.19991 rep. 109605, racc. 6897;
- B. Visure catastali, estratti di mappa e planimetrie delle unità immobiliari;
- C. Esito degli accertamenti presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 sul conto della sig.ra \*\*\*
- D. Copia titoli edilizi, domanda di condono ed estratto agibilità estratto archivio comunali;
- E. Attestato di prestazione energetica.
- F. Estratto conto condominiale.

N.B.: gli allegati A, B, C, D ed E sono stati già allegati al precedente elaborato peritale.



# ASTE GIUDIZIARIE® RIEPILOGO BASE D'ASTA

## DESCRIZIONE BENI

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene n. 1** – Appartamento uso abitativo ubicato a Roma (RM), Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, piano settimo, interno 22, articolato su unico livello e composto da ingresso, due camere, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e un terrazzo a livello.

**Bene n. 2** – Box auto ubicato a Roma (RM), Via Girolamo Benzoni, 95, piano S1, interno B, articolato su unico livello.

## CONFINI

Gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, confinano, partendo da nord e proseguendo in senso orario, rispettivamente:

- l'appartamento, distinto con l'interno "22", con Via Girolamo Benzoni, vano scala, cortile condominiale, locali sottotetto, salvo altri e migliori confini;
- il box auto, distinto con la lettera "B", con altre unità immobiliari per due lati, via Girolamo Benzoni, area di manovra, salvo altri e migliori confini.

## STATO D'USO E MANUTENZIONE

Considerando lo stato d'uso e manutenzione dell'appartamento oggetto, come dichiarato di recente ristrutturazione non si ritiene opportuno apportare detrazioni.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	101,48 mq	119,84 mq	1,00	119,84 mq	2,70 h.	7
Terrazzo	9,56 mq	====	0,40	3,82 mq		7
Box	26,14 mq	====	0,50	13,07 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				Ca. 136,73 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				Ca. 136,73 mq		



## DATI CATASTALI

### Appartamento

Foglio 820, particella 80, subalterno 34, Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, piano 7, Interno 22, zona censuaria 3 categ. A/3 - Appartamento di tipo economico, cl. 1, consistenza vani 5, Superf. Catastale mq 101 Rendita Catastale €710,13.

### Box

Foglio 820, particella 80, subalterno 128, Via Girolamo Benzoni, 95, piano S1, Interno B, zona censuaria 3 categ. C/6 - (locali garage, box auto etc.) cl. 7, consistenza 25 mq, Superf. Catastale 30 mq, Rendita Catastale €204,00.

## VALORE BENI

Valore di mercato ..... € 284.000,00

(diconsi euro duecentottantaquattromila/00)

