

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

G.E. M. MANCINETTI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maria Luisa Monteleone, nell'Esecuzione Immobiliare
885/2021 del R.G.E.

Promossa da

RED SEA SPV s.r.l.

C.F. 04938320266

Sede Conegliano (TV)

contro

1. INCARICO

Con incarico telematico del 08/07/2022, l'Ill.mo G.E. Dott. Marco MANCINETTI del Tribunale Civile di Roma - Sezione IV Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - nominava la sottoscritta Arch. Monteleone Maria Luisa, con studio in Roma, ^{**} (mail ^{***} ^{***}), Esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto; in data 10.07.2022 la sottoscritta trasmetteva presso la cancelleria **l'accettazione dell'incarico e l'atto di giuramento**. L'udienza veniva fissata per il **giorno 09 marzo 2023 alle ore 10:00**.

2. PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili.

Bene N° 1 – Abitazione di tipo civile (A/2) sita a Roma (RM) - Via Del Pianeta Terra n° 5 piano primo, scala B, interno 2; censita al NCEU al Foglio 864, part.lla 878, sub **115**.

Bene N° 2 – Locale cantina (C/2) sita a Roma (RM) - Via Del Pianeta Terra n° 5 piano S1, scala B, n° 21 : censita al NCEU al Foglio 864, part.lla 878, sub **254**.

Bene N° 3 – Locale cantina (C/2) sita a Roma (RM) - Via Del Pianeta Terra n° 5 piano S1, scala B, n° 22 : censita al NCEU al Foglio 864, part.lla 878, sub **255**.

Bene N° 4 – Autorimessa (C/6) sita a Roma (RM) - Via Del Pianeta Venere n° 129 piano S1, n° 55 : censita al NCEU al Foglio 864, part.lla 878, sub **424**.

Bene N° 5 – Autorimessa (C/6) sita a Roma (RM) - Via Del Pianeta Venere n° 129 piano S1, n° 56 : censita al NCEU al Foglio 864, part.lla 878, sub **425**.

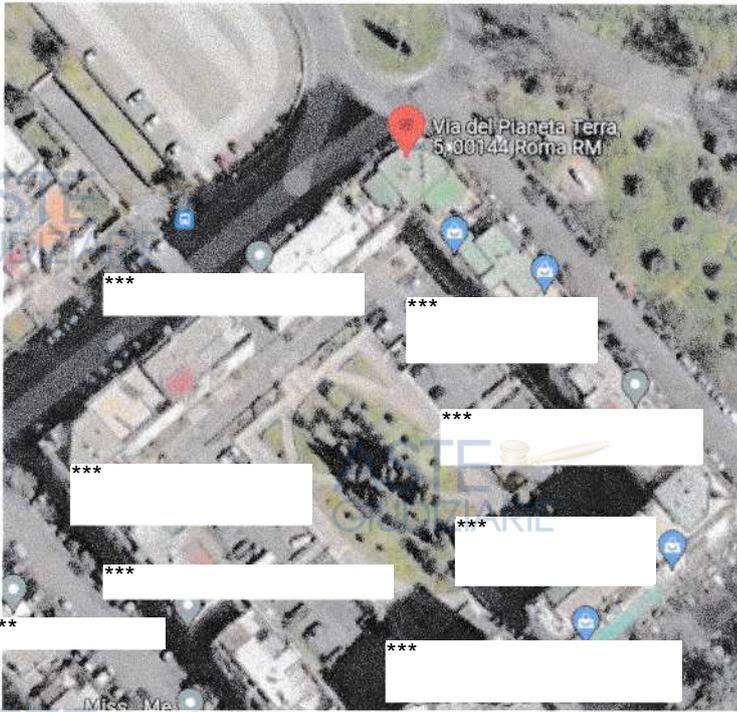
Il pignoramento è sul diritto di proprietà per la quota di 1/1.

3. DESCRIZIONE

FABBRICATO: Trattasi di un complesso residenziale ubicato a sud della capitale zona TORRINO NORD quartiere residenziale limitrofo all'EUR; la zona urbana risulta di buona appetibilità commerciale. Il fabbricato, indicato con la sigla Z66, è stato realizzato dalla società ^{***}

^{***} alla fine degli anni 80 e ricade in parte del Consorzio "Torrino Nord" .

Il fabbricato ha una forma a ferro di cavallo e ha accesso da via del Pianeta Terra, via del Pianeta Urano e via del Pianeta Venere. Esso è composto da un piano interrato ove sono inserite due autorimesse e piano cantine; un piano terra ove sono ubicati 24 negozi di cui 20 collegati mediante scala interna con le sottocantine e w.c.; la corte interna è attrezzata con verde privato e posti auto esterni. Un piano primo secondo terzo e quarto con 16 appartamenti ciascuno; un piano quinto con sedici appartamenti sviluppati su due piani.



APPARTAMENTO: l'appartamento è ubicato in via del Pianeta Terra n° 5, Edificio 66 - scala B - piano primo interno n° 2; esso è composto da ingresso che porta al grande soggiorno, tre camere, due bagni, sala da pranzo, cucina con piccolo balcone di servizio, ripostiglio, balcone su cortile interno e terrazzo a livello fronti stante via del Pianeta Terra.

CANTINE: le cantine sono ubicate al piano interrato di via del Pianeta Terra n° 5, Edificio 66 - esse si raggiungono dalla scala B e sono contrassegnate dai nn° 21 e 22.

POSTI AUTO: i posti auto coperti sono ubicati nell'autorimessa con ingresso da via del Pianeta Venere nn° 129, Edificio 66 - piano S1 e sono contrassegnati dai nn° 55 e 56.

4. INDIVIDUAZIONE LOTTI

I beni di cui in premessa, sono alienabili **in DUE LOTTI**, con diritto di piena proprietà.

LOTTO N° 1:

APPARTAMENTO: sito in via del Pianeta Terra n° 5, Edificio 66 - scala B - piano primo **interno n° 2** al NCEU: foglio 864, part.IIa 878, **sub 115**, z.c. 6 cat A/2 classe 7, cons. 7,5 vani totale 153mq escluse aree scoperte 145 mq.- r.c. 1433,17.

CANTINA: sito in via del Pianeta Terra n° 5, Edificio 66 - scala B - piano S1 **interno n° 21** al NCEU: foglio 864, part.IIa 878, **sub 254**, z.c. 6 cat C/2 classe 8, cons. 10 mq, totale 11 mq - r.c. 34,60.

POSTO AUTO: sito in via del Pianeta Venere n° 129, Edificio 66 - piano S1 **n° 55**, al NCEU: foglio 864, part.IIa 878, **sub 424**, z.c. 6 cat C/6 classe 13, cons. 13 mq, totale mq. 15, r.c. 61,10.

LOTTO N° 2:

CANTINA: sito in via del Pianeta Terra n° 5, Edificio 66 - scala B - piano S1 **interno n° 22** al NCEU: foglio 864, part.IIa 878, **sub 255**, z.c. 6 cat , C/2 classe 8, cons. 10 mq, totale 12 mq - r.c. 34,60.

POSTO AUTO: sito in via del Pianeta Venere n° 129, Edificio 66 - piano S1 **n° 56**, al NCEU: foglio 864, part.IIa 878, **sub 425**, z.c. 6 cat C/6 classe 13, cons. 13 mq, totale mq. 15, r.c. 61,10.

5. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONI EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. riscontrata nel fascicolo è completa : certificazione notarile del 26.08.2021 a firma del Notaio Giulia Barbagallo Notaio di Castelvetrano - Nota di trascrizione nn° 104867/73149 del 02.08.2021. La sottoscritta ha effettuato le visure storiche catastali.

6. TITOLARITÀ

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'esecutata in piena proprietà con:

- **Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia** a rogito **Notaio Gabriele**

PASTORE di Roma in data 12.03.1998 rep 46675 - racc 4949 trascritto in data 19.03.1998

ai nn° 14229/10093 da potere della ***

(in allegato).

7. CONFINI

APPARTAMENTO n° 2 confina con appartamento interno I, vano scale, distacco su corte condominiale, distacco su via Pianeta Terra, salvo altri.

CANTINA n° 21 confina con cantina 22 e 20, corridoio comune salvo altri.

POSTO AUTO n° 55 confina con posto auto n° 54 e 56, area di manovra, salvo altri.

CANTINA n° 22 confina con cantina 21 e 23, corridoio comune salvo altri.

POSTO AUTO n°56 confina con posto auto n° 55 e 57, area di manovra salvo altri.

7.1 CONSISTENZA

Con riferimento alla Tabella 1 ove sono state inserite le superfici dei singoli vani la sottoscritta ha rilevato la superficie commerciale per l'appartamento pari a **mq 136,50**.

Appartamento - Via del Pianeta Terra n° 5 - Edificio 66 - Scala B - Piano 1°- int. n° 2				
N°	destinazione	superficie reale	*coefficiente	SUPERFICIE COMMERCIALE
	a	b	c	d = b x c
1	Ingresso	4,20	1,00	4,20
2	Ripostiglio	2,88	1,00	2,88
3	Salone	31,88	1,00	31,88
4	Pranzo	12,18	1,00	12,18
5	Cucina	10,15	1,00	10,15
6	Disimpegno	4,20	1,00	4,20
7	Camera 1	13,33	1,00	13,33
8	Camera 2	13,76	1,00	13,76
9	Camera 3	11,70	1,00	11,70
10	Bagno 1	6,24	1,00	6,24
11	Bagno 2	3,60	1,00	3,60
12	Terrazza	12,87	0,28	3,60
13	Balcone 1	6,30	0,25	1,58
14	Balcone 2	2,00	0,20	0,40
15	Murature e tramezzi	16,80	1,00	16,80
Superficie utile interna		114,12		
			SUP. COMMERCIALE	136,50

*in grassetto coefficienti di utilizzazione.

Le due cantine hanno una superficie commerciale di mq. **5,64**.

I due posti auto coperti hanno una superficie commerciale di mq. **9,85**.

7.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per gli immobili **non si rileva la variazione degli identificativi catastali:**

Dalla visura dei dati storici catastali nonché dal certificato di Abitabilità si ha:

- Accatastamento presentato in data **23.07.1994 n° 53932.**
- Costituzione in atti dal **20.06.1997 N 01488.1/1997.**

Si rileva la **variazione relativa agli intestati** :

- fino al 12.03.1998 intestazione: ***
- dal 12.03.1998 **ad attuale** intestazione ***

7.3 DATI CATASTALI ATTUALI

Per **gli immobili** sono indicati i seguenti **dati catastali attuali.**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	864	878	115	6	A2	7	7,5 vani	153 mq escluse aree scoperte 145 mq.	1.433,17	primo	
U	864	878	254	6	C2	8	10 mq	Totale mq.11.	34,60	S1	
U	864	878	255	6	C2	8	10 mq	Totale mq.12.	34,60	S1	
U	864	878	424	6	C6	13	13 mq	Totale mq.15.	61,10	S1	
U	864	878	425	6	C6	13	13 mq	Totale mq.15.	61,10	S1	

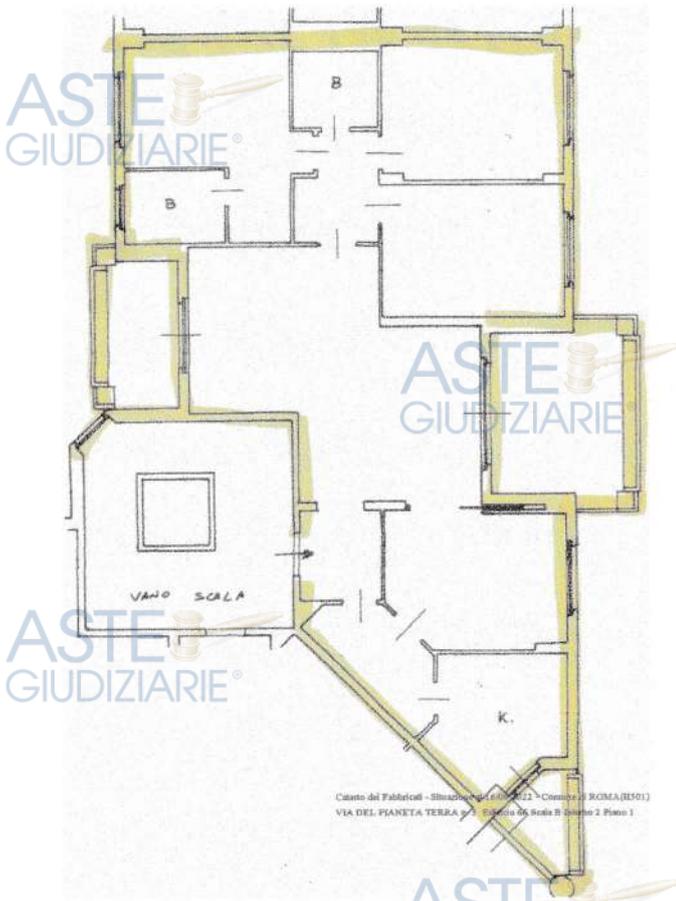


Corrispondenza catastale

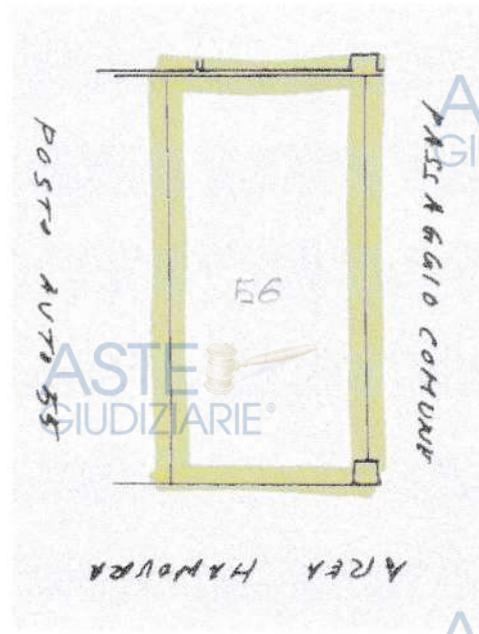
Dal sopralluogo effettuato gli immobili **risultano conformi alle planimetrie catastali attuali** (tranne che per alcune modifiche interne rilevate nell'appartamento di cui si parlerà al paragrafo Conformità Edilizia).

Risulta conforme come:

⇒ Intestazione catastale – indirizzo.

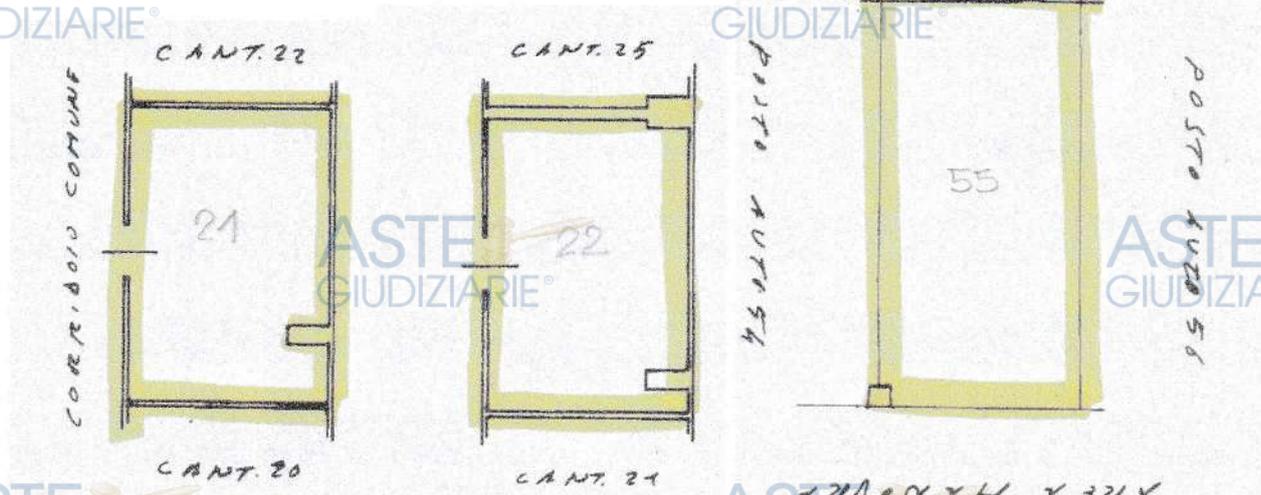


Planimetria catastale appartamento int. 2



Planimetria posto auto 56





Cantina n° 21- Cantina n° 22

Planimetria posto auto n° 55

8. PRECISAZIONI - PATTI - CONDIZIONI

L'immobile fa parte del Consorzio "Torrino Nord" come si evince nell' Allegato A dell'atto di assegnazione Notaio Gabriele Pastore del 12.03.1998 rep 46675 - racc 4949.

Atti d'Obbligo Edilizio indicati nella C.E. n° 113/C.

9. PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle indicate nel Regolamento condominiale costituito dall'atto Notaio Leonardo MILONE del 24.10.1997 rep 43081 racc 817 (in allegato).

10. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per gli immobili non si segnalano particolari servitù.

11. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ove è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato fine **anni 80** inizi **anni '90**. Strutturalmente il fabbricato è realizzato in c.a. e solai in latero cemento (travetti prefabbricati, pignatte e caldana in c.l.s.). Il prospetto del fabbricato è costituito da pannellature prefinite e tinteggiate color rosa antico. Il vano scale è fornito di ascensore. L'androne condominiale è rifinito con boiserie in legno di ciliegio e risulta ben rifinito e mantenuto.

APPARTAMENTO: L'appartamento oggetto d'esecuzione è situato al primo piano ed è contrassegnato con l'interno 2; è composto da ingresso, grande salone e soggiorno- pranzo a cui è

adiacente una terrazza prospiciente via del Pianeta Terra; dall'ingresso entrando sulla destra si trova un ripostiglio, la cucina è semiabitabile con un piccolo balcone triangolare; un disimpegno porta alla zona notte verso le tre camere ad letto e due bagni. Dal salone si accede ad un terrazzo che si affaccia sul distacco condominiale costituito da grande spazio aperto adibito a giardino e posti auto esterni.

Le rifiniture interne sono di buona qualità: la pavimentazione è in listoni di parquet per tutte le camere e disimpegno tranne che per i tre servizi igienici e la cucina che sono pavimentati e rivestiti con maioliche; le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera muniti di avvolgibili e grate metalliche; le porte interne in legno mentre il portoncino d'ingresso è blindato. L'appartamento è fornito di impianto termico autonomo.

CANTINE: le cantine sono ubicate al piano S1 e sono raggiungibili dal vano scale condominiale. Le due cantine sono l'una adiacente all'altra e contrassegnate con i numeri 21 e 22 ed hanno la medesima metratura. Nel corso del sopralluogo le stesse sono state visionate dall'esterno in quanto il proprietario aveva perso le chiavi.

POSTI AUTO INTERNI all'autorimessa condominiale sono accessibili dal civico 129 di via del Pianeta Venere. I due posti auto sono l'uno adiacente all'altro ed individuati con i numeri 55 e 56; hanno medesima metratura e si riscontrano in medie condizioni di usura.

12. STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo espletato presso l'immobile in data 21.10.2022 alle ore 10:30 è stato riscontrato che l'appartamento è abitato dalla esecutata Signora^{***} il suo nucleo familiare.

13. PROVENIENZE VENTENNALI

Con riferimento alla certificazione notarile redatta Notaio Giulia Barbagallo Notaio di Castelvetro, gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata con:

- Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia a rogito Notaio Gabriele PASTORE di Roma in data 12.03.1998 rep 46675 trascritto in data 19.03.1998 ai nn° 14229/10093 da potere della^{***}

Per quanto riguarda 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 **non risulta variata.**

14. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Con **riferimento** alla certificazione notarile redatta Notaio Giulia Barbagallo Notaio di Castelvetro, per gli **immobili in oggetto** si rilevano:

- ✓ **Ipoteca Volontaria del 13.09.2007 n° 165329/414423:** concessa a garanzia di mutuo fondiario derivante da atto del 26.01.2004 notaio Roberto Macri di Roma rep 174/111 a favore della Banca popolare di Milano (cf. 00715120150) mutuo per euro 340.000,00 ipoteca per euro 680.000,00 durata 10 anni.
- ✓ **Ipoteca Volontaria del 10.04.2008 n° 44235/9177:** concessa a garanzia di mutuo fondiario derivante da atto del 30.09.2008 notaio Roberto Macri di Roma rep 652/459 a favore della Banca popolare di Milano (cf. 00715120150) mutuo per euro 70.000,00 ipoteca per euro 140.000,00 durata 9 anni e 6 mesi.
- ✓ **Ipoteca Giudiziale del 08.04.2015 n° 33999/25261:** derivante da verbale di pignoramento immobili Tribunale di Roma rep 46385/2013 a favore del ***
- ***
- ✓ **Trascrizione del 02.08.2021 n° 1048967/73149.** Verbale di Pignoramento immobiliare del 14.07.2021 rep 19369 notificato da UFF Corte di Appello di Roma a favore di RED SEA SPV s.r.l. (cf 04938320266).

15. NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ove è sito l'immobile oggetto di pignoramento ricade a **sud della capitale**. Dalle visure effettuate presso il Dipartimento IX – Nuova Infrastruttura Cartografica N.I.C. e con riferimento alle disposizioni del N.P.R.G. approvato con D.C.C. n° 33 del 19/20 marzo 2003 l'immobile ricade nella seguente zona urbanistica:



SISTEMI E REGOLE – Città consolidata -Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3.

N.T.A. art. 44-45-48.

16. REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato **in conformità delle previsioni urbanistiche** relative al comprensorio urbanistico “Torrino Nord” dalla *** proprietaria dei terreni ricadenti nei comparti o Zoning riguardanti un primo programma Edilizio, e quindi i Comparti Z55, Z56, Z57, Z58, Z59, Z60, Z61, **Z66**, Z67 e Z70.

Si riporta in allegato la Convenzione urbanistica con il Comune di Roma atto Notaio L. Ferraguto del 15.11.1989 Rep 10212 trascritta il 15.11.89 al n° 58688 di formalità.

La sottoscritta ha effettuato visure presso il SIAG del Comune di Roma e ha rilevato il numero del **certificato di abitabilità n° 665 del 16/04/1997** - relativa al fabbricato Z66 . Tale certificazione è stata successivamente acquisita dall'amministratore dello stabile e che si riporta in allegato.

Il primo progetto ha prot.llo n° **44350 del 12.05.1988**.

Piano interrato: concessione n° 504/C del 21.02.1990.

Completamento Concessione n° **113/C** del 13.03.1992 (in allegato).

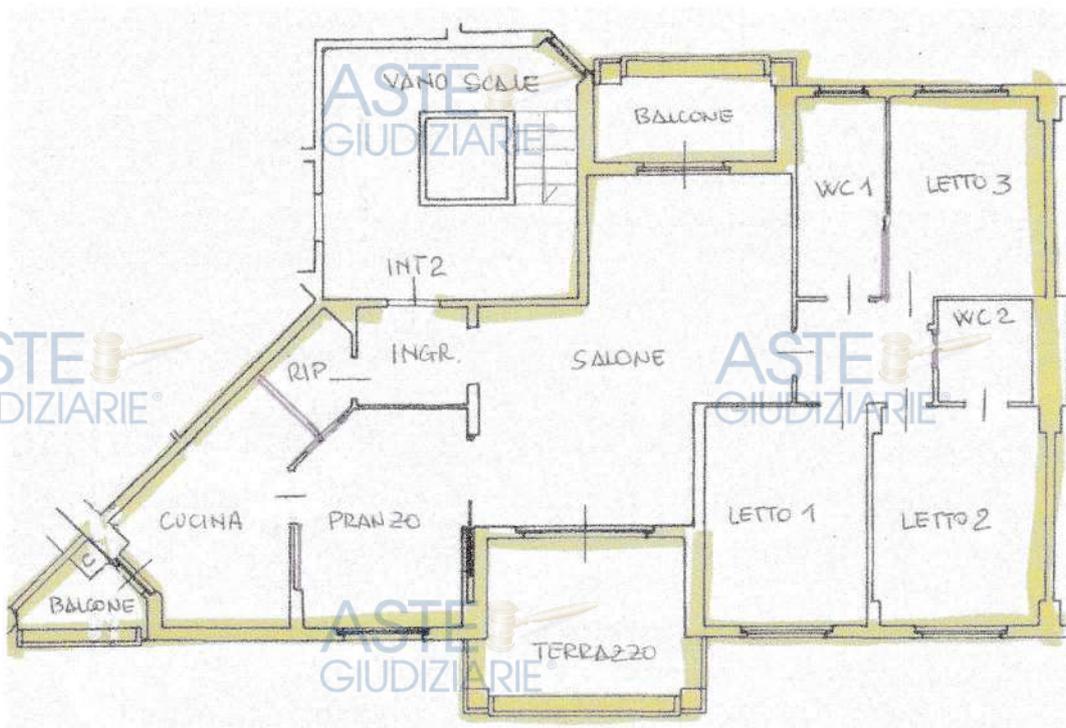
I dati di classamento catastale risalgono al 23.07.1994 n° 53932.

Nella denuncia di costituzione catastale è indicato il protocollo (23.07.1994 n° 53932) che **individua le planimetrie accatastate** che rappresentano quelle inerenti il progetto realizzato, per cui si può affermare che le **planimetrie catastali corrispondono al progetto autorizzato**.

L'amministratore dello stabile ha fornito uno stralcio della planimetria di progetto che si allega.

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, la sottoscritta ha verificato la conformità relativa alle dimensioni e destinazione d'uso dei vani costituenti l'appartamento oggetto di pignoramento.

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha rilevato alcune difformità inerenti la modifica di alcune tamponature nella zona notte tra le camere da letto ed i bagni e nella zona pranzo, con demolizione di alcune tramezzature e loro diverso posizionamento.



Planimetria Attuale - in viola indicate le modifiche alle tramezzature.



Planimetria Catastale e di Progetto

Per rendere l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio è necessario procedere con le seguenti attività.

Opere intere sanabili con una CILA in sanatoria ai sensi del D.L. n° 133 del 12.09.2014 (ai sensi del D.P.R. 380/01 - opere di manutenzione straordinaria) mediante il pagamento di Euro 251,24 quali diritti di segreteria ed Euro 1.000,00 quale sanzione pecuniaria amministrativa. A tale importo è necessario aggiungere il **costo per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato** (circa euro 2.500,00) **nonché il costo per la variazione catastale** (circa euro 500,00) da eseguirsi mediante modello Docfa da presentare a titolo di aggiornamento rispetto alla planimetria in atti per un totale netti di Euro 3.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Per l'appartamento.

- Non è stata riscontrata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata riscontrata la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata riscontrata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Il certificato energetico sarà prodotto per conto della sottoscritta dall'Ing. Marco GIFFI.

17. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'amministratore pro-tempore dello stabile è il Dott. ***

La sottoscritta ha richiesto all'amministratore se esistono oneri insoluti e lo stesso ha redatto una dichiarazione che si allega alla presente relazione.

Gli oneri insoluti ammontano alla prima rata della gestione ordinaria 2023 per **euro 371,84**.

Le carature millesimali per l'appartamento sono indicate nel Regolamento condominiale:

TABELLA A.

Appartamento 76,81mm

Cantina n° 21 - 0,50 mm

Cantina n° 22 - 0,50 mm

Posto auto interno n° 55 - 1,64 mm

Posto auto interno n° 56 - 1,64 mm.

Le spese mensili ammontano ad euro 130/mese.

18. STIMA / FORMAZIONE LOTTI

PROCEDIMENTO DI STIMA.

Nella pratica corrente, diversi sono i metodi o criteri di stima atti a prevedere il più probabile valore venale; cioè quel valore che verrebbe attribuito all'unità immobiliare qualora oggi la si mettesse in vendita.

Il valore venale è, quindi, un criterio o aspetto economico, che, al pari degli altri, risponde ad un **giudizio d'equivalenza tra il bene in esame ed una quantità di moneta.**

Deve essere considerato, pertanto, quel valore (definito, appunto, come il più probabile valore di mercato) che il bene assume nel mercato medesimo. Il procedimento di stima seguito è quello **sintetico comparativo per valori tipici**, ottenuto esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato immobiliare.

Tale stima si configura come un procedimento sintetico che perviene al valore richiesto attraverso la parziale ricostruzione del valore medesimo, avvicinandosi, pertanto, ai procedimenti analitici. Potendo ad ognuna delle caratteristiche attribuire una specifica e determinata incidenza massima e minima sul prezzo di mercato, si deve procedere all'analisi delle diverse incidenze sulla base delle indicazioni fornite dal mercato. Le caratteristiche di cui si è tenuto conto in questo procedimento sono le seguenti:

1 - Caratteristiche posizionali estrinseche (K_1): attraverso queste si determina il diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche; queste a loro volta, possono distinguersi tra infrastrutturali (Es. facile accessibilità al centro o al posto di lavoro) ed ambientali (Es. salubrità della zona, basso indice di fabbricazione, vicinanza dai mercati, presenza di strade di grande comunicazione, facilità di immissione nella rete viaria, etc.). Le oscillazioni delle diverse incidenze sul prezzo di mercato possono, con buona approssimazione, variare dal 35 % al 10 %, con un conseguente scarto massimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche posizionali del 25% del prezzo.

2 - Caratteristiche posizionali intrinseche (K_2): sono la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, caratteri pedologici, giacitura, disponibilità irrigue, etc., che conferiscono una qualificazione ed un maggior apprezzamento conseguente; anche in questo caso, lo scarto massimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche posizionali intrinseche può essere indicato nel 25 % del prezzo di mercato.

3 - Caratteristiche tecnologiche (K_3): rappresentano il costo necessario (aumentato dell'utile conseguibile dall'imprenditore) per conferire all'unità immobiliare il migliore grado di finimento; si può attribuire uno scarto massimo del 20 % del prezzo di mercato corrispondente al prezzo ottimale.

4 - Caratteristiche produttive (K_4): sono il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesegibilità, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria, per i quali l'influenza massima, non supera di norma, il 10 % del prezzo di mercato.

Tale indagine è basata, inoltre, sulle valutazioni di mercato che, benché sufficientemente e largamente attendibili, tengono conto anche della non sempre costante omogeneità dei mercati stessi.

Le indagini di mercato sono state condotte con l'ausilio del **Listino ufficiale della BORSA IMMOBILIARE DI ROMA** nonché di **Pubblicazioni specializzate che riguardano l'analisi di**

mercato dell' Agenzia del Territorio nonché quelle redatte dalle più accreditate agenzie immobiliari e con la diretta conoscenza della zona urbana. Non bisogna dimenticare, tuttavia, che i dati base delle quotazioni del predetto Listino e delle altre pubblicazioni delle Agenzie immobiliari, fanno riferimento a beni ordinari e commerciali che, in genere, determinano domanda ed offerta in normali condizioni di mercato.

La sottoscritta, con l'accurato controllo delle superfici e/o volumi commerciali ha identificato (inserendo i coefficienti di funzionalità alle superfici e volumi) lo stato reale degli immobili considerando le reali condizioni manutentive e di finitura.

La ricerca si è concretizzata nella definizione di una piccola banca dati, limitata alle compravendite di beni simili individuati nella medesima zona od in zone analoghe per caratteristiche urbane nel corso del primo semestre dell'anno 2022.

Esaurita la fase preliminare che ha consentito di conoscere il valore di mercato dei singoli immobili nelle condizioni di ordinarietà, sono stati stabiliti i criteri di aggiornamento e di adeguamento di tale valore ordinario al fine di ottenere un giudizio di stima oggettivo. È stata appositamente realizzata una scala di coefficienti determinati sulla base delle caratteristiche (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) possedute dall'immobile in parola.

Applicando il procedimento sintetico per valori tipici viene assegnata, per ogni caratteristica su esposta, un coefficiente correttivo K_i che tenga conto in più o in meno dello scarto massimo e minimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche stesse, ne risulta il seguente valore unitario:

$$V_m = V_{ma} \times \sum_i K_i \quad [1]$$

Sostituendo, pertanto, i valori attribuiti e mediando i valori di mercato, ottenuti dalle ricerche esperite, con i valori desunti con il procedimento SINTETICO PER VALORI TIPICI si perviene alla determinazione del valore unitario di stima dei beni *de quo* che viene riportato nelle TABELLE 1-2 allegate alla presente consulenza.

Per quanto detto è stato desunto un prezzo unitario base (per metro quadro di superficie) pari :

Euro/mq 3.500,00 per abitazioni di tipo civile.

Euro/mq 950,00 per deposito - cantina.

Euro/mq 1.100,00 per posto auto coperto.

Moltiplicando i prezzi unitari base per ciascuno dei predetti coefficienti correttivi K_i ed, in ultimo, per l'area delle superfici **commerciali desunte dai rilievi planimetrici**, si ottiene il valore di stima dei beni così come riportato **nelle TABELLE 3-4** allegate alla presente relazione.

Il valore di stima dell'appartamento è pari ad € 445.000,00 (quattrocentoquarantacinquemila).

Il valore di stima della cantina 21 è pari ad arrotondati € 5.000,00 (euro cinquemila)

Il valore di stima della cantina 22 è pari ad arrotondati € 5.000,00 (euro cinquemila)

Il valore di stima del posto auto coperto n° 55 è pari ad arrotondati € 11.000,00 (euro undicimila)

Il valore di stima del posto auto coperto n° 56 è pari ad arrotondati € 11.000,00 (euro undicimila)

FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione **di DUE LOTTI**

LOTTO 1 e 2 - Gli immobili sono inseriti in un fabbricato residenziale a sud della capitale quartiere Torrino Nord. La zona urbana è in prossimità dell'EUR zona urbana di buona appetibilità commerciale.

- **APPARTAMENTO:** L' appartamento oggetto è situato al piano primo ed è contrassegnato con l'interno 2. Esso è composto da ingresso principale che porta al salone con terrazzo a livello che si affaccia su via del Pianeta Terra ed un balcone secondario prospiciente il distacco condominiale, un soggiorno ed una cucina abitabile con piccolo balcone di servizio; un disimpegno porta alle tre camere da letto e due bagni di cui uno annesso ad una camera. Le condizioni di manutenzione sono di media usura.
- **CANTINE:** ubicate al piano S1 della scala B e raggiungibili dal vano scale condominiale contrassegnate con il numero 21 e 22.
- **POSTI AUTO INTERNI** all'autorimessa condominiale accessibili dal civico 129 di via del Pianeta Venere individuati con il numero 55 e 56.

- Per gli immobili si attesta la conformità urbanistica ed edilizia:
- ✓ Certificato di abitabilità **n° 665 del 16/04/1997** - relativa al fabbricato Z66 .

✓ Il primo progetto ha prot. llo n° 44350/88.

✓ Piano interrato: concessione n° 504/C del 21.02.1990.

✓ Completamento Concessione n° 113/C del 13.03.1992 (in allegato).

• Per l'appartamento si rilevano alcune difformità riferibili alla demolizione di alcune tramezzature (vedasi paragrafo Conformità Edilizia). Si prevedono oneri per il ripristino.

LOTTO 1 così costituito:

• APPARTAMENTO: sito in via del pianeta Terra n° 5, Edificio 66 - scala B - piano primo interno n° 2 al NCEU: foglio 864, part.lla 878, sub 115, z.c. 6 cat A/2 classe 7, cons. 7,5 vani totale 153mq escluse aree scoperte 145 mq.- r.c. I433,17.

• CANTINA: sita in via del pianeta Terra n° 5, Edificio 66 - scala B - piano S1 interno n° 21 al NCEU: foglio 864, part.lla 878, sub 254, z.c. 6 cat C/2 classe 8, cons. 10 mq, totale 11 mq - r.c. 34,60.

• POSTO AUTO: sito in via del Pianeta Venere n° 129, Edificio 66 - piano S1 n° 55, al NCEU: foglio 864, part.lla 878, sub 424, z.c. 6 cat C/6 classe 13, cons. 13 mq, totale mq. 15, r.c. 61,10.

• Vendita sul diritto di proprietà per la quota dell'intero. La scrivente propone un prezzo base d'asta, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Il valore di stima di appartamento cantina e posto auto è pari a:

• Appartamento € 445.000,00 .

• Cantina € 5.000,00.

• Posto auto interno € 11.000,00.

• TOTALE LOTTO € 461.000,00.

• Decurtazione del 10%: Euro 461.000,00 - 10% (46.100,00) = € 414.900,00 arrotondati a 415.000,00 (euro quattrocento quindicimila).

- CANTINA: sita in via del pianeta Terra n° 5, Edificio 66 - scala B - piano S1 **interno n° 22** al NCEU: foglio 864, part.lla 878, **sub 255**, z.c. 6 cat , C/2 classe 8, cons. 10 mq, totale 12 mq - r.c. 34,60.
- POSTO AUTO: sito in via del Pianeta Venere n° 129, Edificio 66 - piano S1 **n° 56**, al NCEU: foglio 864, part.lla 878, **sub 425**, z.c. 6 cat C/6 classe 13, cons. 13 mq, totale mq. 15, r.c. 61,10.
- Vendita **sul diritto di proprietà per la quota dell'intero**. La scrivente propone un prezzo base d'asta, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo **una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta del 10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. **Il valore di stima è pari a :**
- Cantina € **5.000,00**.
- Posto auto interno € **11.000,00**.
- Decurtazione del 10%: Euro 15.000,00 - 10% (1.500,00) = € **13.500,00** (euro **tredicimilacinquecento**).

19. ALLEGATI

- 1) Tabella 1-Tabella 2-Tabella 3- Tabella 4-Quotazioni OMI- Planimetria stato dei luoghi.
- 2) Documentazione fotografica.
- 3) Planimetria catastale e visura storica appartamento interno int. 2.
- 4) Planimetria catastale e visura storica cantina n° 21.
- 5) Planimetria catastale e visura storica cantina n° 22 .
- 6) Planimetria catastale e visura storica posto auto n° 55.
- 7) Planimetria catastale e visura storica posto auto n° 56.
- 8) Concessione edilizia 113/C del 13.03.1992.
- 9) Abitabilità n° 665/97 del 16.04.1997.
- 10) Stralcio progetto (planimetria abitazione).



11) Nota di trascrizione Atto di assegnazione Notaio G. Pastore e reversale.

12) Atto di assegnazione Notaio G. Pastore del 12.03.1998.

13) Convenzione urbanistica Notaio Ferraguto del 15.11.1989.

14) Regolamento condominiale atto Notaio Leonardo MILONE del 24.10.1997.

15) Dichiarazione amministratore pro-tempore oneri condominiali.

16) Nota di trascrizione pignoramento.

17) Certificazione Notarile notaio Giulia Barbagallo.

Ritenendo di aver assolto esaurientemente il mandato conferitomi dalla S.V. la sottoscritta, esperto ex art. 568 c.p.c., rassegna la presente relazione di stima restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 14/02/2023

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

Arch. Maria Luisa MONTELEONE

