
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 1154/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Immobili siti in Roma in Via della Camilluccia 23

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 387 – P.IIa 50 – Sub. 510

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Elenco allegati	14

INCARICO

In data 08.06.2021, la sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Via delle Accademie, 47 – Roma 00147, email ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 338 2802819, Fax 06 97842581, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2021 accettava l'incarico.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

Bene N° 1

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Camilluccia 23, scala unica, interno 9, piano 4;
- Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Camilluccia 23, scala unica, interno 9, piano S1.

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto della presente procedura sono un appartamento ed una cantina ubicati in Roma in Via della Camilluccia, una strada situata nel quadrante nord della città di Roma, più precisamente nel quartiere Vittoria, ubicato alle pendici di monte Mario, lungo l'ansa del Tevere, al confine con la Via Trionfale. La zona ricade nella competenza del Municipio I; è caratterizzata da una buona presenza di infrastrutture quali scuole, mercati, luoghi di culto, aree verdi, attività commerciali; è servita dalla rete di trasporto pubblico che lo collega con le altre zone della città.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Camilluccia 23, scala unica, interno 9, piano 4;
- Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Camilluccia 23, scala unica, interno 9, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata depositata in cancelleria in data 10.02.2021 la relazione notarile del Dott. Gianluca Napoleone, Notaio in Civitavecchia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari alla data del 04.02.2021, relative all'immobile pignorato. La suddetta certificazione risale fino all'atto di compravendita da parte dell'esecutata del 13.11.1975 a rogito del Notaio Benedetto Ferretti Rep. n. 30756 trascritto a ROMA 1 in data 26.11.1975 al n. 39313 del Registro Generale ed al n. 29134 del

Registro Particolare, con la quale la Sig.ra **** Omissis **** ha venduto il bene in oggetto (ALL. 10).

L'Esperto ha provveduto a visionare:

- la destinazione urbanistica del fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto;
- l'atto di compravendita del 13.11.1975 a rogito del Notaio Benedetto Ferretti Rep. n. 30756 trascritto a ROMA 1 in data 26.11.1975 al n. 39313 del Registro Generale ed al n. 29134 del Registro Particolare, con la quale la Sig.ra **** Omissis **** ha venduto i beni in oggetto alla Sig.ra **** Omissis **** (ALL. 10), l'atto di donazione di 1/4 dell'intero al Sig. **** Omissis **** a rogito del Notaio Gennaro Mariconda del 27.07.2004, Rep. n. 43850 trascritto a ROMA 1 in data 31.07.2004 al n. 88803 del Registro Generale ed al n. 56600 del Registro Particolare, e le visure ipotecarie inerenti l'esecutata e l'immobile in oggetto.

L'Esperto ha provveduto a visionare e richiedere copia dei seguenti documenti relativi agli immobili oggetto della procedura:

- presso l'Archivio Progetti del Comune di Roma - Dipartimento PAU, il fascicolo relativo al progetto approvato (ALL. 11);
- presso l'Archivio Agibilità del Comune di Roma l'abitabilità del fabbricato (ALL. 12);
- presso il Catasto: l'estratto di mappa (ALL. 2), la visura storico-catastale e la planimetria dell'appartamento e della cantina oggetto della presente procedura - sub 510 - (ALL. 3 - 4), la visura storico-catastale e la planimetria dell'immobile che ha dato origine al frazionamento - sub 9 - (ALL. 5 - 6), la visura storico-catastale e la planimetria della porzione dell'immobile originario annessa al confinante int. 10, ma non ceduta - sub 511 (ALL. 7 - 8),
- presso la Conservatoria dei RR. II. di ROMA 1: le visure ipotecarie inerenti l'immobile oggetto della presente procedura (ALL. 9),
- pratiche edilizie depositate presso il municipio di competenza (ALL. 14).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

CONFINI

Si richiama l'atto di donazione del 27.07.2004 a rogito del Notaio Gennaro Mariconda in cui è indicato che "...l'appartamento int. 9 confina con l'appartamento int. 10, distacco su Via della Camilluccia, salvo altri la cantina n. 9 confina con la cantina n. 8, corridoio di accesso, muro di separazione dai garage, salvo altri" ...

Si precisa che a seguito della cessione di una porzione del salone (sub 511) l'appartamento confina anche con il sub 511.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	158,00 mq	175,00 mq	1,00	183,00 mq	3,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				183,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1975 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 387, Part. 50, Sub. 9, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10 VANI Rendita € 4,80 Piano 4 S1
Dal 01/01/1992 al 27/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 387, Part. 50, Sub. 9, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10 VANI Superficie catastale 211 mq Rendita € 2.840,51 Piano 4
Dal 27/07/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 387, Part. 50, Sub. 9, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10 VANI Superficie catastale 211 mq Rendita € 2.840,51 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 21/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 387, Part. 50, Sub. 9, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10 VANI Superficie catastale 211 mq Rendita € 2.840,51 Piano 4
Dal 21/04/2017 al 10/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 387, Part. 50, Sub. 510, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 VANI Superficie catastale 183 mq Rendita € 2.556,46 Piano 4 S1

Si precisa che a seguito della VARIAZIONE del 14.04.2017 protocollo n. RM0200327 in atti dal 21.04.2017 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.

45250.1/2017) il bene originario censito al Fg 387 - P.lla 50 - Sub 9 di 10 vani, Superficie Catastale Totale 211 mq (escluse aree scoperte 204 mq) è stato frazionato in due unità immobiliari:

1) Sub 510, oggetto del pignoramento, Superficie Catastale Totale 183 mq (escluse aree scoperte 175 mq), 9 vani,

2) Sub 511, Superficie Catastale Totale 18 mq (escluse aree scoperte 18 mq), 1 vano.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	387	50	510	4	A2	4	9 vani	183 mq	2556,46 €	4-S1	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale depositata in data 21.04.2017, ultima in atti, è erroneamente indicato il tramezzo tra ingresso e salone, non presente nella pratica urbanistica, inoltre differisce dalla C.I.L.A. in sanatoria per l'assenza del tramezzo che individua il disimpegno tra la camera a nord/ovest ed il bagno. Durante il sopralluogo del 15.07.2021, è stata rilevata l'annessione di fatto di una camera, un bagno ed un disimpegno (sebbene accatastati con il sub 513, pertanto non oggetto di pignoramento). La situazione catastale dovrà essere regolarizzata a seguito della regolarizzazione urbanistica necessaria. Si precisa che sussiste corrispondenza nel prospetto sud tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale, ma non con le autorizzazioni urbanistiche (vedi paragrafo regolarizzazione urbanistica).

PRECISAZIONI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono un appartamento con cantina appartenenti per 3/4 a **** Omissis **** e per 1/4 a **** Omissis ****, ma l'oggetto del pignoramento è la quota pari a 3/4 di **** Omissis **** in quanto la quota di 1/4 non è oggetto di pignoramento in questa procedura esecutiva.

Si precisa che l'immobile pignorato è il sub 510 che deriva dal frazionamento del sub 9 in 510 e 511, ma solo il 510 è oggetto di pignoramento.

Con la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria del maggio 2017 è stata sanata la situazione distributiva rilevata, consistente nell'accorpamento all'originario int. 9 di un ambiente con bagno e disimpegno (già appartenente all'int. 10 ed accatastato con il sub 513 non oggetto della presente procedura) e, come riferito durante il sopralluogo, la cessione al medesimo int. 10 di una porzione del soggiorno (accatastata con il sub 511, anch'essa non oggetto di pignoramento, ma di fatto non ancora venduta). Tale stato dei luoghi sostanzialmente conforme a quanto rilevato durante il sopralluogo non è supportato da atti notarili di cessione/acquisizione dei diritti di proprietà. Inoltre tali accorpamenti/frazionamenti non rispecchiano le variazioni catastali effettuate in quanto l'originario int. 9 sub 9 ha generato al NCEU il sub 510, oggetto di pignoramento, privo sia dell'ambiente ceduto (che è diventato il sub 511) che degli ambienti annessi che sono censiti al NCEU con il sub 513.

Durante il sopralluogo la cantina sita al piano S1 era priva di illuminazione pertanto non è stato possibile effettuare né il rilievo metrico, né quello fotografico, per cui non è stato possibile neanche verificarne la conformità urbanistica.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui sono ubicati l'appartamento e la cantina in oggetto è costituito da un piano seminterrato con posti auto coperti e cantine, da un piano terra e da cinque piani residenziali composti da due appartamenti per piano. La palazzina è stata edificata alla fine degli anni '50 dello scorso secolo e presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale signorile dell'epoca: i prospetti sono intonacati di colore grigio e beige, i parapetti dei balconi sono in parte in muratura ed in parte con ringhiera in ferro. La struttura portante è in cemento armato. Le parti condominiali interne denotano anch'esse rifiniture signorili tipiche dell'edilizia degli anni '50, scala con gradini in marmo, corrimano in ferro, presenza di due ascensori.

L'oggetto del pignoramento sono:

- l'appartamento interno 9, sito al piano quarto, costituito dai seguenti ambienti: ingresso/soggiorno/pranzo, disimpegno, tre camere, cameretta con piccolo bagno, due bagni, cucina abitabile, oltre a due balconi. L'altezza interna dei locali è di ca. mt 3,00, sebbene in alcuni ambienti sono presenti controsoffitti in carton-gesso che riducono l'altezza originaria. L'accesso all'immobile avviene tramite la porta principale blindata sita sul pianerottolo, ma è possibile accedervi anche tramite l'ascensore di servizio che immette direttamente nell'appartamento. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, le porte interne sono alcune in legno verniciate di bianco e altre in massello. La presenza dei controsoffitti e la distribuzione planimetrica sono i segni di una ristrutturazione piuttosto recente con rifiniture di tipo signorile. E' presente l'impianto elettrico, idrico, del gas, citofonico, di riscaldamento centralizzato. L'esposizione è su tre lati (sud/est - sud/ovest - nord/ovest). I pavimenti sono in marmo nella zona giorno e nel corridoio, in ceramica effetto cotto in cucina, nella camera e nel bagno di servizio, in parquet nella zona notte.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo del 15.07.2021. come da verbale redatto dalla custode Dott.ssa Rita Piccitto, l'immobile è risultato occupato senza alcun contratto dal Sig. **** Omissis **** figlio dell'esecutata, il quale ha dichiarato di abitarvi assieme al comproprietario non esecutato che è residente in Milano.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1975 al 27/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetto Ferretti	26/11/1975	30756	3722
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	26/11/1975	39313	29134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2004 al 15/01/2021	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	27/07/2021	43850	11691
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	31/07/2004	88803	56600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 ROMA1 aggiornate al 29.01.2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 16/09/2020
Reg. gen. 90089 - Reg. part. 62275
Quota: 3/4 + 1/4
A favore **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Roma il 15/01/2021
Reg. gen. 3690 - Reg. part. 2461
Quota: 3/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ***

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 50 del foglio 387 ricade nel nuovo PRG, adottato con c.c. n°33 del 19/20 marzo 2003, Sistema e regole: Città consolidata T1 "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa" Art. 44-45-46 delle NTA.

- Rete Ecologica nessuna prescrizione.
- Carta per la qualità: nessuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Il fabbricato risulta abitabile (ALL. 12).

.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito del progetto dell'arch. *** , con licenza n. 3629 del 31.12.1955 prot. 35320/55 intestato a *** proprietario del terreno.

Inizio lavori nel dicembre 1955.

La licenza è stata oggetto di voltura a nome dell'arch. *** con il n. 231 in data 14.02.1956; successivamente è stato presentato il progetto di variante che ha avuto parere favorevole in data 06.11.1956 (ALL. 11).

Licenza di variante n. 2749 del 21.11.1956 prot. 30337/1956.

Abitabilità n. 222 del 13.02.1956 intestata *** ALL. 12).

In data 12.05.2017 con prot. n. CA 2017/81419 è stata presentata al Municipio di competenza CILA in sanatoria (ALL. 14) per "nuova distribuzione delle tramezzature interne già eseguita e trasferimento dei diritti tra due subalterni".

La pratica edilizia tendeva a sanare la nuova distribuzione interna, regolarizzando sia l'annessione della camera con bagno (sub 513), già appartenente all'adiacente int. 10, che la cessione di una porzione del salone al medesimo interno 10 (sub 511).

Si precisa che per i frazionamenti/accorpamenti sopra relazionati avvenuti tra l'int. 9 e l'int. 10, non è stato reperito alcun atto notarile, pertanto la proprietà dell'originario int. 9 (sub 9) è rimasta inalterata.

Si segnala che:

- Sia nell'atto di compravendita del 1975 (ALL. 10), che nell'atto di donazione (ALL. 13) del 2004 nella descrizione degli ambienti dell'appartamento entrambi i notai indicano doppi servizi e non tre ambienti di servizio come sono effettivamente sia nell'ultimo progetto approvato (ALL. 11) che allo stato di fatto.
- Durante il sopralluogo del 15.07.2021, effettuato assieme alla custode, dott.ssa Rita Piccitto, è stato effettuato sia il rilievo fotografico, che quello metrico dell'appartamento, restituito nello schema planimetrico (ALL. 16), mentre non è stato possibile visionare la cantina per la mancanza di luce.
- In nessun atto notarile vi è riferimento a condoni, pratiche edilizie depositate presso gli uffici competenti.

Raffrontando la documentazione edilizia reperita e lo stato dei luoghi rilevato emergono le seguenti considerazioni:

- nella variante di progetto (ALL. 11), ultimo documento autorizzativo reperito, non sono graficizzati i

due ascensori e non collima con l'attuale stato dei luoghi in cui una porzione del terrazzo antistante la cucina (ca. 2,00 mq) è stata annessa alla cucina medesima ed è stata realizzata una finestra, difformità presente in tutti i piani (Vedi documentazione fotografica ALL. 1). La planimetria catastale depositata in data 27.06.1986 (ALL. 6) indica già l'annessione;

- l'impronta planimetrica rilevata durante il sopralluogo è conforme alla CILA in sanatoria depositata nel 2017, sebbene non sia stato reperito alcun titolo inerente la stessa proprietà relativamente alle due stanze annesse e provenienti dall'int. 10 (censite al NCEU con il Sub. 513 e pertanto non oggetto di pignoramento), né sia stato reperito alcun atto inerente la cessione all'int. 10 della porzione del salone (anch'essa non oggetto di pignoramento in quanto censita al NCEU al Sub 511) (ALL. 8);

- è stata rilevata la presenza di un tramezzo (indicato nella CILA, ma non nella planimetria catastale) che individua il disimpegno tra la camera a nord/ovest ed il bagno, mentre è indicato solo nella planimetria catastale un tramezzo tra il salone ed il corridoio, non rilevato e non indicato nell'elaborato grafico della CILA,

- non è stata reperita alcuna documentazione inerente la tamponatura vetrata rilevata nel terrazzo di servizio,

- si ricorda che le altezze interne minime ammesse per un immobile a destinazione residenziale sono: mt. 2,40 per i corridoi e i locali di servizio e mt 2,70 per i locali residenziali, pertanto i controsoffitti realizzati in difformità da tali altezze dovranno essere rimossi.

Da quanto riferito si ritiene che sia necessario per legittimare le seguenti criticità presentare pratiche edilizie per:

- ricostruire la divisione tra l'immobile oggetto della presente procedura e gli ambienti censiti in catasto con il Sub 513 (non pignorati); si precisa che nella CILA in sanatoria del maggio 2017 (ALL. 14) tali ambienti sono stati annessi all'immobile int. 9, ma accatastati autonomamente (sub 513);

- rimuovere la parete vetrata presente sul balcone di servizio;

- regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni tra quanto autorizzato e quanto in essere (presenza di un tramezzo nella stanza a confine con il Sub 513, rimozione del tramezzo tra ingresso e salone ca. 2,00 mt).

Per legittimare lo stato dei luoghi relativamente all'annessione di una porzione del balcone di servizio alla cucina, con conseguente aumento di circa 2,00 mq di superficie residenziale, non avendo la scrivente reperito alcun documento autorizzativo, dovrà essere effettuata la rimessa in pristino come da progetto in variante del 1956, ultimo reperito (ALL. 11), ma poiché la difformità interessa tutti i piani è presumibile supporre che sia stata realizzata in fase di costruzione (1956), pertanto si ritiene possibile presentare pratica edilizia in sanatoria per l'aumento di volumetria in base alla doppia legittimità.

Si precisa che a completamento delle pratiche urbanistiche dovrà essere effettuato un nuovo accatastamento.

Non si ritiene di entrare in merito al frazionamento della porzione del salone (Sub 511) ceduto senza titolo all'int. 10, non essendo oggetto di pignoramento.

Per quanto concerne la cantina, come riferito non è stato possibile entrarvi, ma confrontando il progetto di variante (ALL. 11) e le planimetrie catastali (ALL. 4 - 6) risulta difforme la finestra, per cui dovrà essere regolarizzata tramite pratica edilizia in sanatoria.

A completamento delle pratiche edilizie sopra indicate dovrà essere effettuato anche l'aggiornamento dell'agibilità.

Il costo per effettuare quanto riferito viene orientativamente indicato tra € 15.000 e € 20.000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si precisa che l'APE redatta in data 24.10.2019 dall'Arch. *** , consegnata dalla proprietà (ALL. 17), è carente di libretto di caldaia, allegato II e documento del tecnico, e si riferisce alla superficie riscaldata di mq 189,94.

ONERI CONDOMINIALI

Da quanto comunicato dall'Amministratore del condominio sono dovuti € 5.580,43 comprensiva la gestione del riscaldamento.

TABELLA A/SPESE GENERALI millesimi 114

TABELLA B/PORTIERE millesimi 13

TABELLA C/SPESE ASCENSORE millesimi 139,29

FT/CONSUMI INVOLONTARI millesimi 83,68

H/PARTI UGUALI millesimi 1,00

Si precisa che non essendo più il sub. 9, di 10 vani, ma il sub. 510 di 9 vani dovranno essere riviste le tabelle millesimali.

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 della Camilluccia, 23, interno 9, piano quarto,
- Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Camilluccia, 23, interno 9, piano seminterrato.

Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 387, Part. 50, Sub. 510, Zc. 4, Categoria A2. Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (3/4).

Valore di stima del bene: € 627.000,00

Valore di stima della quota pignorata: € 470.250,00

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale l'immobile potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto; i risultati ottenuti dalle

indagini svolte sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi. A seguito delle succitate ricerche è emersa una scarsità di offerte di acquisto per immobili di pregio contrapposte a molte proposte di vendita di immobili più commerciali per dimensioni e caratteristiche; si rammenta che alla crisi economica in atto, per cui gli immobili non sono più un bene rifugio in quanto soggetti a forti tassazioni, si somma la grave emergenza sanitaria che ha influito, e continua a condizionare, anche il mercato immobiliare.

Dalle ricerche svolte il valore medio di mercato nella zona è compreso all'interno della forbice €/mq 3.700 - €/mq 4.100,00, valore supportato dalle quotazioni rilevate (ALL. 15):

- il Borsino Immobiliare indica valori compresi tra €/mq 2.277,00 e 4.159,00;

- l'Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio Immobiliare) relative al 1° semestre 2021 (ultimo periodo pubblicato), riporta per la zona semicentrale/CAMILLUCCIA (Via della Camilluccia) - codice di zona C44, microzona catastale n. 0, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, valori che oscillano tra €/mq 3.200,00 e €/mq 5.200,00 per le abitazioni.

Dalle considerazioni precedenti per le caratteristiche di pregio estrinseche (ubicazione in un quartiere semi-centrale ben servito dalla rete di trasporti pubblici, presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze, aspetto generale esterno in buono stato di manutenzione, vetustà circa 65 anni) e per le caratteristiche di pregio intrinseche (superficie commerciale medio/grande, ubicazione al piano quarto, affaccio su tre lati, esposizione a est/sud/ovest, buona panoramicità, stato di conservazione interno buono, presenza di un locale cantina, ascensore diretto nell'appartamento), si ritiene congruo indicare in €/mq 3.900,00 il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nelle condizioni attuali, da cui: €/mq 3.900,00 x 183,00 mq ==> € 713.700,00.

La stima è effettuata in base alla documentazione ad oggi reperita, per quando riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia al valore così ottenuto devono essere detratti i costi relativi alla regolarizzazione dovuta all'attuale consistenza i cui costi sono orientativamente ipotizzabili tra € 14.000,00 e € 20.000,00, da cui € 696.700,00.

A tale importo deve essere applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 627.030,00 ed € 627.000,00 in cifra tonda.

Considerando che la quota pignorata è pari a $\frac{3}{4}$ dell'intera proprietà si stima in € 470.250,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via della Camilluccia 23, scala unica, interno 9, piano 4	183,00 mq	3.426,22 €/mq	€ 627.000,00	75,00%	€ 470.250,00
				Valore di stima:	€ 470.250,00

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 30/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/07/2021)
- N° 2 - NCEU – Estratto di mappa
- N° 3 - NCEU - Visura storica Fg. 387 – P.lla 50 – Sub 510
- N° 4 - NCEU - Planimetria Fg. 387 – P.lla 50 – Sub 510
- N° 5 - NCEU - Visura storica Fg. 387 – P.lla 50 – Sub 9
- N° 6 - NCEU - Planimetria Fg. 387 – P.lla 50 – Sub 9
- N° 7 - NCEU - Visura storica Fg. 387 – P.lla 50 – Sub 511
- N° 8 - NCEU - Planimetria Fg. 387 – P.lla 50 – Sub 511
- N° 9 - RR. II. - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 05/04/2019)
- N° 10 - Atto compravendita
- N° 11 - Progetto in variante
- N° 12 – Certificato di abitabilità
- N° 13 - Atto di donazione
- N° 14 – CILA CA2017/81419
- N° 15 - Indagine di mercato
- N° 16 - Schema planimetrico rilevato (Aggiornamento al 15/07/2021)
- N° 17 - Attestato Prestazione Energetica
- N° 18 – Oneri condominiali