
TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **1033/2019** del R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Fernando SCOLARO**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sandro PANDOLFI

FONDAZIONE ENASARCO / + + + + +

**LA PRESENTE PERIZIA TECNICO/ESTIMATIVA
INTEGRA, ANNULLA E SOSTITUISCE LE PRECEDENTI PERIZIE
DATATE 06.09.2022 E 21.02.2023
OLTRE ALLE NOTE INTEGRATIVE DATATE 03.08.2023**

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00165 - zona "Gregorio VII / Anastasio II - via Gaetano Giorgio Gemmellaro, 22 - scala F / piano secondo / interno 3 -. Completano la proprietà un locale cantina al piano terreno distinto con il n. 23 ed un posto auto coperto al piano S1 distinto con il n. 60 -.



(COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE DI CUI LA PORZIONE IN ESAME E' PARTE)



INCARICO

In data 29.12.2021 il sottoscritto, Architetto Sandro Pandolfi, con studio professionale in Roma – via Canzone del Piave, 51 – email : s.pandolfi@libero.it – pec : s.pandolfi@pec.archrm.it – telefono : 06.5191336 – fax : 06.5191336 – mobile : *****-, accettava telematicamente, prestando il giuramento di rito, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., relativamente alla procedura **n. 1033/2019**.

Incarico del 19.12.2021 a firma del **GE Dott.ssa Cistina PIGOZZO**, trasmesso al sottoscritto dalla Cancelleria della IV Sezione Civile del Tribunale di Roma in data 23.12.2021.

A seguito di ciò, in data 25.02.2022 – ore 14.30 – è stato effettuato l'accesso all'immobile.

All'accesso risultavano presenti, unitamente al sottoscritto, l'avvocato Giorgia Paolini in sostituzione del Custode Giudiziario dell'immobile in esame – avvocato Giuseppe Di Giorgi – ed il signor *****, marito della signora *****, esecutata e proprietaria superficaria dell'immobile stesso.

Il sottoscritto tecnico, per meglio approfondire alcuni aspetti edilizio/urbanistici legati all'immobile in esame, ha richiesto una proroga al GE Dott. Fernando Scolaro.

Il GE Fernando Scolaro in data 05.12.2022 ha autorizzato la richiesta di proroga rinviando all'udienza del 10.05.2023 – ore 12.00 -.

Le integrazioni apportate rispetto alla precedente perizia datata 06.09.2022 riguardano alcune considerazioni sui concetti inerenti i prezzi massimi di cessione e, soprattutto l'affrancazione degli immobili, realizzati, in parte e/o in toto, con finanziamenti pubblici, al fine di poterli vendere ai prezzi del libero mercato.

Il valore dell'immobile, a seguito delle verifiche di cui sopra, si discosta leggermente rispetto alla prima versione della perizia, ma comunque non in modo sensibile.

PREMESSA

Il bene, oggetto di pignoramento, è costituito dal seguente immobile, costituente, a giudizio del sottoscritto tecnico, ai fini della identificazione e valutazione **N. 1 / LOTTO UNICO**, e precisamente:

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00158 - zona "Pietralata" - via Gaetano Giorgio Gemmellaro, 22 - scala F / piano secondo / interno 3 -
Completano la proprietà un locale cantina al piano terreno distinto con il n. 23 ed un posto auto coperto al piano S1 distinto con il n. 60 -.

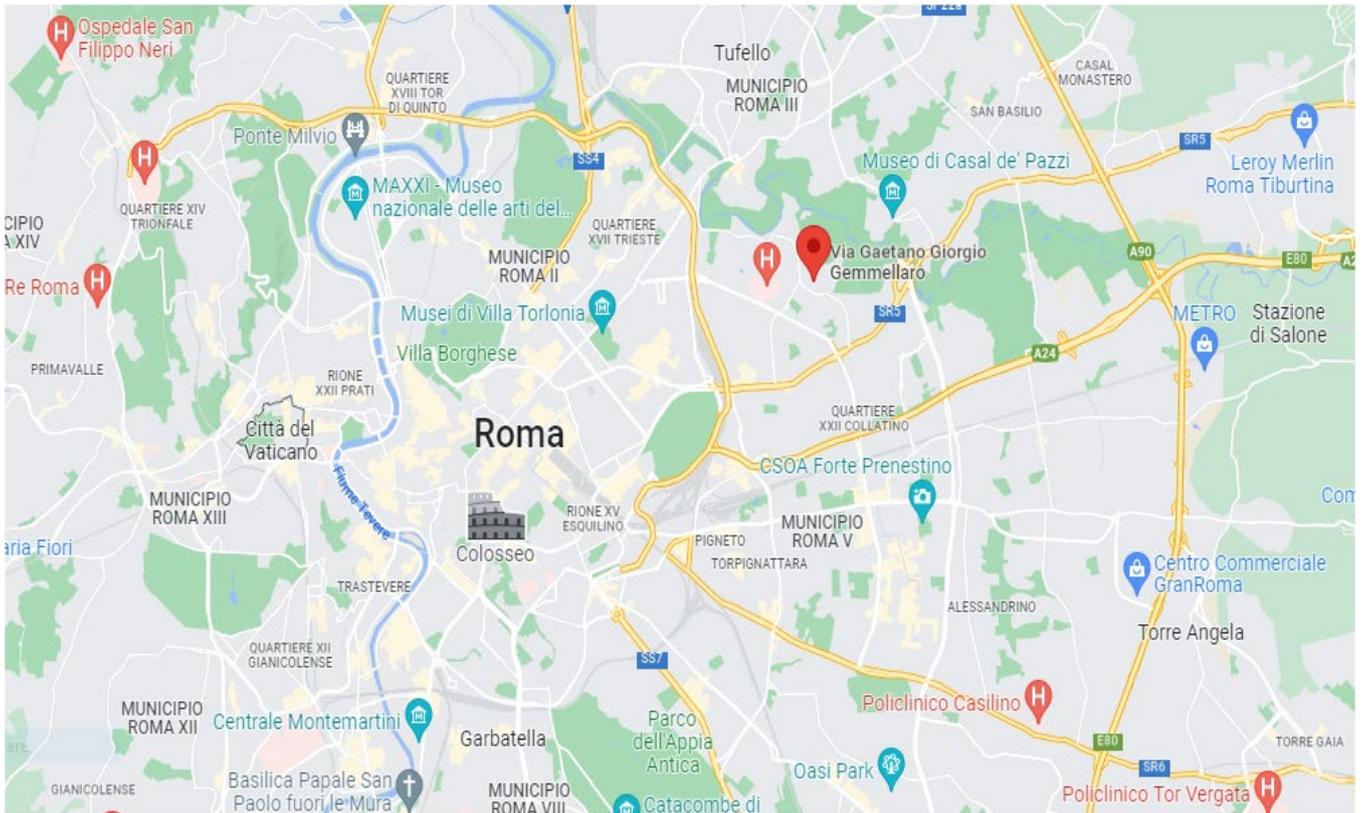
In data 02.10.2023 il Giudice dell'Esecuzione – dott. Fernando SCOLARO -, sciogliendo la propria riserva, ha ritenuto di dover sentire a chiarimenti gli ausiliari, invitando l'Esperto Stimatore a depositare, entro il 31.12.2023, un'unica perizia che contenga anche le note integrative successivamente depositate.

Il Giudice dell'Esecuzione ha fissato una nuova udienza, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., per il giorno 27.03.2024.

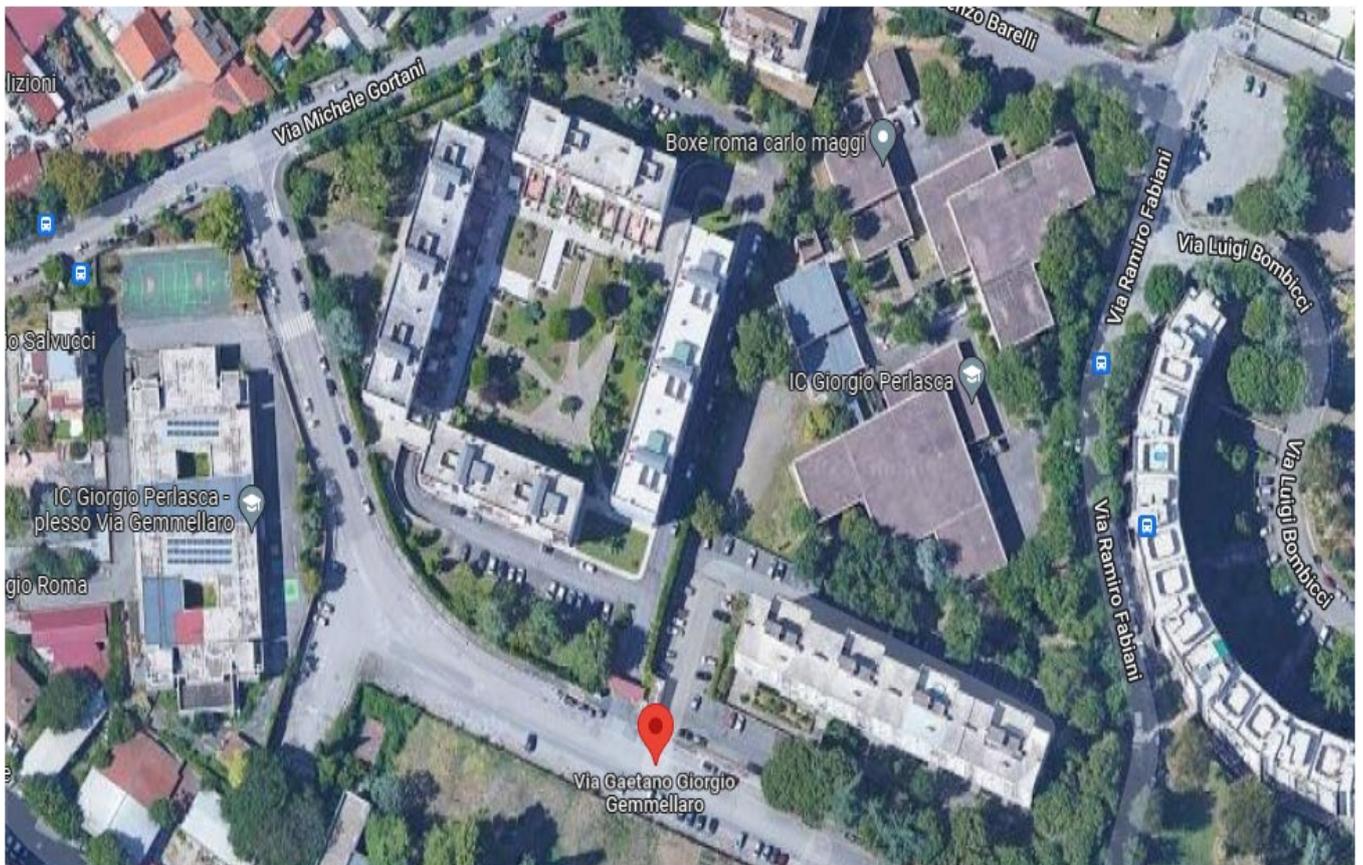
Pertanto, in ottemperanza a tale richiesta da parte del G.E., il sottoscritto integra le proprie relazioni tecnico/estimative, datate 06.09.2012 / 21.02.2023, con le note integrative alle precedenti perizie datate 03.08.2023.

La presente relazione tecnico/estimativa, da ritenersi, pertanto, definitiva, integra, annulla e sostituisce le precedenti.





(INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO –DA GOOGLE MAPS)



(UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE NEL TESSUTO URBANO DI RIFERIMENTO – DA GOOGLE MAPS)



LOTTO UNICO

BENE N. 1

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00158 - zona "Pietralata" - via Gaetano Giorgio Gemmellaro, 22 - scala F / piano secondo / interno 3 -
Completano la proprietà un locale cantina al piano terreno distinto con il n. 23 ed un posto auto coperto al piano S1 distinto con il n. 60 -.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile sopraindicato risulta essere, ad oggi, di :

Comune di Roma - diritto del concedente per 1/1

+++++ - proprietà superficaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Nello specifico, con Atto di Assegnazione in data 20.07.1989 a rogito del Notaio in Roma Giovanni Ungari Trasatti - repertorio n. 8230 / raccolta n. 4078 - la signora ***** acquisiva il 50% degli immobili oggetto della presente relazione, in regime di comunione legale dei beni unitamente al coniuge - ***** - che diventava proprietario del restante 50% (il Comune di Roma è sempre proprietario del "diritto del concedente per 1/1").

Successivamente, con atto del Notaio in Roma Valeria Morghen in data 21.03.2007 - repertorio n. 169533 / raccolta n. 9355 - il signor ***** cedeva alla signora ***** , in regime di separazione dei beni, il proprio 50% di proprietà degli immobili in oggetto. Pertanto, ad oggi, la proprietà degli immobili è quella citata in precedenza, cioè:

N.	NOMINATIVO INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1	COMUNE DI ROMA	02438750586	DIRITTO DEL CONCEDENTE PER 1/1
2	*****	*****	PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI



(FACCIATA LATERALE DELL'EDIFICIO DI CUI L'IMMOBILE IN ESAME - NEL SUO COMPLESSO - E' PARTE)



CONSISTENZA (VALORI ARROTONDATI)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Raguagliata	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	83	86	100 %	86	3,00	Secondo
BALCONE / BALCONCINO	10	10	30 %	3	=	Secondo
LOCALE CANTINA	2,5	3	40 %	1	2,40	Terreno
POSTO AUTO COPERTO		12	60 %	7	2,40	S1
Totale superficie convenzionale:				97 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97 mq.		

La consistenza, di cui alla tabella precedente, è stata desunta da rilievo effettuato utilizzando il metro laser, sulla scorta della planimetria catastale acquisita e verificata in sede di sopralluogo. Nella valutazione dell'immobile, di seguito espressa, viene considerata anche l'incidenza delle pertinenze condominiali, in questo caso da ritenersi non determinanti ai fini estimativi. Per la valutazione, infine, si è considerata la superficie commerciale raguagliata.

Pertanto, per la stima dell'immobile, la consistenza commerciale (*raguagliata*) che verrà considerata sarà pari a **mq. 97**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€.)	Piano	Graffato
600	774	3	5^	A / 2	3^	Vani 5,0	Mq. 90	1.084,56	2° / T.	No
600	729	15	5^	C / 6	6^	Mq. 12	Mq. 12	73,75	S1	No

Corrispondenza catastale

I dati catastali identificativi dell'immobile (foglio/particella/subalterno) corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di provenienza / atto di pignoramento).

Si precisa che il subalterno 3 individua l'appartamento ed il locale cantina, mentre il subalterno 15 individua il posto auto coperto.

CONFINI

L'immobile ad uso civile abitazione (piano secondo), nel suo insieme, confina con: vano scala e, girando in senso orario, distacco su area condominiale, appartamento interno 4 della scala G, ulteriore distacco su area condominiale, salvo se altri e/o diversi confini.

Il locale cantina (piano terreno), nel suo insieme confina con: corridoio comune di accesso ai locali cantina, cantina n. 21, altra proprietà, salvo se altri e/o diversi confini.

Il posto auto coperto (piano interrato), nel suo insieme confina con: posto auto coperto n. 59, posto auto coperto n. 61, spazio comune di manovra, terrapieno, salvo se altri e/o diversi confini.





(ZONA INTERNA DEL COMPLESSO EDILIZIO – GIARDINO CONDOMINIALE)



(PROSPETTO LATERALE VISTO DAL PERCORSO CARRABILE COMUNE)



UBICAZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO

L'ambito urbano, definito a partire dagli anni '70 circa anche su iniziali preesistenze di tipologia spontanea, è posto in posizione sufficientemente aperta e soleggiata.

Una buona viabilità di zona consente rapidi collegamenti con gli altri quartieri di Roma (soprattutto con quelli centrali ed a nord/est della città).

La zona urbana può definirsi "*semiperiferica*".

Principale viabilità strutturante l'area urbana di riferimento:

- *Via di Pietralata.*
- *Via dei Monti Tiburtini.*
- *Via Tiburtina.*
- *Tangenziale Est.*

Sono presenti, nelle immediate vicinanze, strutture di servizio e commerciali di tipo praticamente completo.

- *Ospedale "Sandro Pertini".*
- *Impianto Sportivo Comunale "Fulvio Bernardini"..*
- *Istituto Comprensivo "Giorgio Perlasca".*
- *Comando "Brigata Granatieri di Sardegna".*
- *Centro Federale Nuoto Pietralata.*
- *Fermata "Pietralata" della Metropolitana – linea B -.*

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Come verificato dal sottoscritto ed anche confermato dal signor ***** (marito della signora ***** - *esecutata* -), non esistono, all'attualità, contratti di locazione in essere relativamente all'appartamento e relative pertinenze (posto auto coperto / locale cantina) oggetto della presente relazione tecnica.

Lo stesso è nella disponibilità della signora ***** ed utilizzato dalla stessa come propria abitazione primaria unitamente al suo nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto verificabile in occasione dell'accesso effettuato (25.02.2022), l'appartamento in esame si trova, complessivamente, in buono stato d'uso.

Non si ritiene necessario porre in atto, alla data di sopralluogo, interventi di manutenzione da ritenersi urgenti.





(ZONA SOGGIORNO)



(CUCINA)

PARTI COMUNI

L'immobile risulta completamente indipendente, anche se inserito in un ambito condominiale di tipo residenziale, con accesso pedonale e carrabile dal civico 22 di via Gaetano Giorgio Gemmellaro - Roma - località "Pietralata" - zona Pietralata/Monti Tiburtini -.

Le parti condominiali presentano un normale stato manutentivo e risultano in sintonia con la destinazione d'uso delle varie unità abitative presenti nella palazzina.

L'immobile dispone di locale cantina (PT/n.23) di proprietà esclusiva e di un posto auto coperto al piano S1 distinto con il n. 60.

L'accesso alla scala "F", dove risulta ubicato l'appartamento in esame, comune anche alle altre scale, avviene sia dal cortile interno sia dalla viabilità carrabile presente nel complesso edilizio.

L'edificio è provvisto di servizio di portierato.



Completano la proprietà:

- Locale cantina di normale consistenza, posto al piano terreno e distinto con il n. 23, provvisto di apertura per areazione ed illuminazione diretta.
- Posto auto coperto al piano interrato, di normale consistenza e ben accessibile da un punto di vista carrabile.

Tutti gli ambienti sono di forma regolare e sufficientemente ampi.

L'illuminazione naturale, data la posizione dell'immobile al piano secondo, risulta complessivamente buona.

L'immobile dispone di due esposizioni: nord/est (cucina, camera e bagno) e nord/ovest (camera, soggiorno/pranzo).

L'esposizione principale (nord/ovest) è verso il giardino condominiale (ben curato).

L'unità immobiliare è parte di un edificio - non intensivo - ubicato in ambito urbano sufficientemente aperto e soleggiato e posto in posizione baricentrica tra via Tiburtina e via di Pietralata.

La zona è, ad oggi, completamente urbanizzata e definita - quartiere *Pietralata* - quadrante urbano: nord/est - posizione semiperiferica -.

Buona l'accessibilità viaria, sufficiente la possibilità di parcheggio.

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: **INTERNO**

<i>Pavimentazioni</i>	Parquet / Monocottura / Ceramica (rivestimento bagni)
<i>Rivestimenti interni</i>	Intonaco tinteggiato
<i>Infissi interni</i>	Legno tamburato
<i>Impiantistica</i>	Normale / di tipo civile (<u>impianto termico autonomo</u>)
<i>Stato d'uso</i>	Complessivamente buono (per come verificabile)

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: **ESTERNO**

<i>Struttura</i>	Cemento armato / Muratura mista
<i>Copertura</i>	Piana a terrazza in parte praticabile
<i>Rivestimento esterno</i>	Intonaco tinteggiato
<i>Infissi esterni</i>	Legno
<i>Piani fuori terra</i>	SEI
<i>Piani entro terra</i>	UNO
<i>Stato d'uso esterno</i>	Complessivamente buono (per come verificabile)





(CAMERA DA LETTO)



(BAGNO)



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è parte del Piano di Zona n. 13 – Comparto R4 -.

E' presente una Convenzione, stipulata con il Comune di Roma dalla "*****- Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" in data 30.09.1982 con rogito del Notaio in Roma Giovanni Ungari Trasatti – rep. 3534 / racc. 1917 -.

La costruzione del complesso edilizio di cui le porzioni in esame sono parte, è stata realizzata nell'esercizio del diritto di superficie (a favore del Comune di Roma).

Dall'esame dell'atto di assegnazione si evince come l'assegnataria dell'immobile (*****
*****) dichiarò, in quanto accollantesi il mutuo agevolato ai sensi della legge 457/78, di essere in possesso dei requisiti soggettivi richiesti da detta legge per poter fruire del contributo medesimo.

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame risulta essere porzione di un fabbricato che secondo il P.R.G. del Comune di Roma, attualmente vigente, ricade in:

"Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuti: Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3".

Quanto sopra risulta regolato – in sintesi – dagli articoli 44, 45 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che di seguito si riportano nei loro punti essenziali.

Articolo 44:

per città "consolidata" si intende quella parte di città esistente, sostanzialmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e in alcune parti tipologiche in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani Regolatori del 1931 e del 1962.

Articolo 45:

si intendono per tessuti della città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano Regolatore del 1931.

Articolo 48:

1. Sono *tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera* i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento *una tantum* della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) *Servizi*;
- d) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) *Produttive*, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) *Parcheggi non pertinenziali*.

In funzione di ulteriore documentazione tecnica acquisita presso gli Uffici del IX Dipartimento del Comune di Roma, si sono potuti approfondire vari aspetti tecnici legati alla presenza di una "**Convenzione**", stipulata tra il Comune di Roma e la "***** Società Cooperativa Edilizia a r.l." con atto in data 30.09.1982 a rogito del Notaio in Roma Giovanni Ungari Trasatti.

Di tale Convenzione – allegata alla presente relazione – si riportano alcuni passaggi salienti.

- Il Comune di Roma concede il *diritto di superficie* sui terreni assegnati alle varie cooperative edilizie per la realizzazione del loro programma sociale (*programma costruttivo di edilizia economica e popolare*).
- La concessione viene effettuata per la durata di anni 99 e potrà essere rinnovata, ad istanza delle concessionarie, presentata almeno un anno prima della scadenza.
- Il diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente Convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.
- Il Comune di Roma potrà non rinnovare alla sua scadenza la Convenzione (oggetto dell'atto citato in precedenza) qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità in genere.
- Il diritto di superficie concesso con la Convenzione citata potrà essere ipotecato esclusivamente a favore di Enti o Istituti di Credito e solo a garanzia di mutui che verranno concessi per il finanziamento del programma edilizio.
- Ciascuna Cooperativa a mezzo del proprio rappresentante, dichiara che i propri soci hanno i requisiti per essere assegnatari di alloggi economico/popolari secondo quanto previsto dalla vigente normativa in merito.



(LOCALE CANTINA)



(PORTA DELLA CANTINA E CORRIDOIO COMUNE)



REGOLARITA' EDILIZIO / URBANISTICA

La costruzione della palazzina, di cui la porzione in esame è parte, è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Roma della **Concessione Edilizia n. 2083/C in data 19.12.1980**.

Ad oggi non risulta ancora rilasciata la *certificazione di abitabilità*, ma, almeno per quanto riguarda l'immobile in esame, non sembrano emergere elementi ostativi al suo ottenimento.

La realtà dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ad oggi depositata in atti e verificata in sede di accesso all'immobile.

Il sopralluogo ha, comunque, evidenziato le seguenti minime difformità, rispetto alla planimetria catastale citata:

- Realizzazione di un piccolo ripostiglio (utilizzando parte dello spazio di una camera).
- Modesto ampliamento del secondo bagno (senza areazione ed illuminazione diretta) ed apertura della porta dello stesso nella camera.

La presentazione di una CILA in sanatoria consentirà di regolarizzare la situazione edilizio/catastale dell'immobile (costo preventivabile: circa €. 3.000,00).

Per quanto potuto verificare, l'immobile oggetto di pignoramento (unitamente a maggior consistenza) risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata; risulta, pertanto, finanziato in parte con risorse pubbliche.

Non sono presenti, sempre per come potuto verificare, patti d'obbligo gravanti sull'edificio di cui la porzione immobiliare pignorata è parte.

Per ciò che riguarda il valore dell'immobile ad oggi occorre considerare che lo stesso, data la presenza del terreno in diritto di superficie e trattandosi di aree comprese nei Piani di Zona (di cui alla Legge 167/'62) - interventi di edilizia agevolata convenzionata ex Legge 457/'78 -, andrà individuato considerando - propedeuticamente - l'ottenimento della affrancazione dal diritto di superficie.

Ad oggi risulta possibile vendere "a libero mercato" l'immobile solo disponendo dell'affrancazione.

Altrimenti risulterà necessario ricorrere all'utilizzo dei prezzi massimi di cessione che, nonostante l'eventuale presenza di migliorie realizzate in corso di costruzione dell'immobile, sono sicuramente molto penalizzanti da un punto di vista del valore dell'immobile.

In data 14.03.2023 il sottoscritto tecnico, a seguito di precisa richiesta in merito ai corrispettivi massimi di cessione, ha ricevuto una *mail* a firma dell'Architetto Eleonora Ambrogi - *Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica - U.O. Edilizia Sociale - Ufficio Prezzi massimi di cessione / alloggi* - attestante quanto segue : da verifiche effettuate, la Tabella riepilogativa dei corrispettivi massimi di cessione alloggi, relativa all'intervento eseguito dalla Società Cooperativa Edilizia ***** nel Piano di Zona 13 - Pietralata - non risulta agli atti dell'Ufficio -.

Per maggiore verifica in merito ai prezzi massimi di cessione, il sottoscritto, ha utilizzato una scheda tecnica di altro Piano di Zona che, comunque, presenta caratteristiche in parte simili a quello dove trovasi l'immobile in esame ed oggetto di pignoramento.

Dalle analisi tecniche effettuate deriva un prezzo massimo di cessione per un immobile con caratteristiche simili e sufficientemente comparabile a quello in esame, di circa, ad oggi, €. 160.000,00.

Tale valore, ipotizzando la presenza di migliorie rispetto al capitolato base, può definirsi, a livello indicativo, in €. 190.000,00.

Per allineare il valore dell'immobile agli attuali prezzi di mercato è necessario procedere alla affrancazione dello stesso immobile che, nel libero mercato avrà sicuramente un valore maggiore.

A maggior chiarimento di quanto sopra, si può asserire che se si acquista un immobile all'interno di un Piano di Zona in diritto di superficie, significa che non si è proprietari del terreno sul quale è stato costruito l'edificio di cui la porzione immobiliare in esame ne è parte.



La proprietà del terreno, infatti, è del Comune di Roma che ha concesso l'area (in questo caso per 99 anni) ad una Società che ha costruito l'edificio.

Il diritto di superficie può essere trasformato in diritto di proprietà, su richiesta del proprietario dell'immobile, mediante l'affrancazione che sostanzialmente è la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione esistente all'interno di un piano di zona.

Questo avviene tramite il pagamento di un corrispettivo al Comune.

Fino al 2018 tale importo risultava scaturire da "complicati" calcoli, oggi è diventato una cifra quasi fissa che per l'immobile in esame (superficie inferiore a mq. 125) può indicarsi, anche se in modo non definitivo e/o esaustivo, in circa €. 5.000,00.

Ad oggi la pratica dell'affrancazione è possibile praticamente in tutti i Piani di Zona presenti nel territorio comunale di Roma.

Pertanto chi vorrà diventare proprietario non solo dell'immobile in cui vive ma anche del terreno sul quale l'immobile stesso è stato costruito, potrà inoltrare domanda di trasformazione tramite il "SIAT" - *Sistema Informatico Affrancazioni e Trasformazioni* - ideato da Roma Capitale ed in funzione da gennaio 2023.

Successivamente, qualora i proprietari fossero interessati o avessero la necessità di vendere l'immobile, dovranno presentare domanda di affrancazione dal prezzo massimo di cessione.

Le tempistiche di ottenimento della affrancazione dell'immobile e, conseguentemente, la sua collocazione nel libero mercato non sono indicabili con certezza ma, indicativamente, possono individuarsi in circa 5/7 mesi.

Il sottoscritto, ai fini valutativi dell'immobile oggetto di pignoramento (realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata ed agevolata), considererà un valore di affrancazione pari ad € 10.000,00 comprensivo di circa € 2.500,00 per spese tecniche da ritenersi necessarie per l'espletamento della pratica.

In base a quanto sopra riportato, l'immobile in esame - appartamento per civile abitazione con cantina e posto auto coperto annessi, posto al piano secondo della scala F e distinto con il n. 3 di interno - Roma / Via Giorgio Gaetano Gemmellaro, 22 - può ritenersi, alla data del sopralluogo, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico, fermo restando:

1)- la necessità di predisporre, eventualmente, l'affrancazione per la rimozione del prezzo massimo di cessione e poterlo, successivamente, alienare sul libero mercato immobiliare.

2)- la regolarizzazione delle modifiche apportate internamente all'appartamento oggetto di pignoramento.

Di seguito viene strutturata la valutazione dell'immobile in esame ed oggetto di pignoramento, in funzione di quanto sopra riportato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non sono stati forniti i dati che consentono la redazione dell' A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).





(POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO N. 60 - F3)



(PIANO INTERRATO - ZONA POSTI AUTO COPERTI - CORSIA CARRABILE COMUNE)



VISURE IPOTECARIE

IMMOBILI: ROMA VIA G. G. GEMELLARO 22

N.C.E.U.: fg. 600, n. 774, sub. 3, A2; fg. 600, n. 729, sub. 15, C6.

Provenienza:

Nota n. 20875 – 27.03.2007

Compravendita – Atto Notaio Valeria Morghen, rep. 169533/9355 del 21.03.2007.

Trascrizioni contro e iscrizioni:

Nota n. 25575 – 24.09.1999

Ipoteca volontaria – Atto Notaio Giuseppe Pennacchio, rep. 22898/6811 del 22.09.1999.

Nota n. 14270 – 27.03.2007

Ipoteca volontaria – Atto Notaio Valeria Morghen, rep. 169534/9356 del 21.03.2007.

Nota n. 11528 – 23.04.2010

Ipoteca legale – Equitalia Gerit SpA., rep. 106114/97 del 25.02.2010.

Nota n. 60308 – 16.07.2019

Pignoramento - Corte d'Appello di Roma, rep. 26997 del 17.06.2019.

Ispezione ipotecaria eseguita per dati catastali CU fg. 600, n. 729 sub.15 e n. 774 sub. 3 (omonimi individuati fg. 600, n. 774 senza sub.) dal 31.12.97:

Nota n. 25575 – 24.09.1999

Ipoteca volontaria – Atto Notaio Giuseppe Pennacchio, rep. 22898/6811 del 22.09.1999.

Nota n. 15 – 02.01.2003

Annotazione di Restrizione di beni a margine dell'ipoteca n. 5961 del 1983. – Atto Notaio Pietro Mazza, rep. 83046 del 06.07.1999.

Nota n. 4537 – 17.07.2003

Annotazione di Restrizioni di beni a margine dell'ipoteca n. 10574 del 1987 – Atto Notaio Paola Cardelli, rep.11260 del 15.09.1999.

Nota n. 864 – 18.01.2006

Annotazione di Restrizioni di beni a margine dell'ipoteca n. 10574 del 1987 – Atto Notaio Paola Cardelli, rep.11408 del 15.10.1999.

Nota n. 20875 – 27.03.2007

Compravendita – Atto Notaio Valeria Morghen, rep. 169533/9355 del 21.03.2007.

Nota n. 14270 – 27.03.2007

Ipoteca volontaria – Atto Notaio Valeria Morghen, rep. 169534/9356 del 21.03.2007.

Nota n. 11528 – 23.04.2010

Ipoteca legale – Equitalia Gerit spa., rep. 106114/97 del 25.02.2010.

Nota n. 32758 – 06.05.2014

Successione registrata a Roma 4 – Collatino in data 24.10.2013, n. 4026/9990.

Nota n. 41373 – 05.06.2014

Successione registrata a Roma 4 – Collatino in data 31.03.2014, n. 1176/9990.

Nota n. 60308 – 16.07.2019

Pignoramento - Corte d'Appello di Roma, rep. 26997 del 17.06.2019.



STIMA E FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO

BENE N. 1

Appartamento per civile abitazione in Roma - 00165 - zona "Gregorio VII / Anastasio II - via Gaetano Giorgio Gemmellaro, 22 - scala F / piano secondo / interno 3 -. Completano la proprietà un locale cantina al piano terreno distinto con il n. 23 ed un posto auto coperto al piano S1 distinto con il n. 60 -.

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile sopraindicato risulta essere, ad oggi, di :

Comune di Roma - diritto del concedente per 1/1

*****- proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Nello specifico, con Atto di Assegnazione in data 20.07.1989 a rogito del Notaio in Roma Giovanni Ungari Trasatti - repertorio n. 8230 / raccolta n. 4078 - la signora ***** acquisiva il 50% degli immobili oggetto della presente relazione, in regime di comunione legale dei beni unitamente al coniuge - ***** - che diventava proprietario del restante 50% (il Comune di Roma è sempre proprietario del "diritto del concedente per 1/1"). Successivamente, con atto del Notaio in Roma Valeria Morghen in data 21.03.2007 - repertorio n. 169533 / raccolta n. 9355 - il signor ***** cedeva alla signora ***** in regime di separazione dei beni, il proprio 50% di proprietà degli immobili in oggetto. Pertanto, ad oggi, la proprietà degli immobili è quella citata in precedenza, cioè:

N.	NOMINATIVO INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1	COMUNE DI ROMA	02438750586	DIRITTO DEL CONCEDENTE PER 1/1
2	*****	*****	PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

L'immobile è parte di una palazzina (caratteristiche tipologico/costruttive: edificio semintensivo) costruita agli inizi degli anni '80, destinata a civili abitazioni ed avente accesso pedonale e carrabile dal civico 22 di via Gaetano Giorgio Gemmellaro - Roma - località *Pietralata*.

L'appartamento in esame, data la sua tipologia e la distribuzione attuale degli spazi non è divisibile in natura e, pertanto, costituisce, a giudizio del sottoscritto tecnico, un "**Lotto Unico**" unitamente alla cantina, da ritenersi pertinenziale all'appartamento ed al posto auto coperto costituente, a giudizio del sottoscritto, un normale completamento della proprietà.

L'immobile presenta una destinazione catastale "*abitazioni civili*" (categoria A/2) in linea con le tipologie analoghe presenti nel tessuto urbano circostante.

L'unità immobiliare in esame (appartamento per civile abitazione), per quanto verificabile in sede di sopralluogo, risulta essere in buono stato conservativo.

L'appartamento, ubicato al piano secondo della scala "F" ed identificato dall'interno n. 3, internamente, da un punto di vista funzionale, risulta così suddiviso: *ingresso, soggiorno/pranzo, due camere (una con bagno interno), cucina, bagno, piccolo ripostiglio, disimpegno, balcone e balconcino a livello.*

Completano la proprietà:

- Locale cantina di normale consistenza, posto al piano terreno e distinto con il n. 23, provvisto di apertura per areazione ed illuminazione diretta.
- Posto auto coperto al piano interrato, di normale consistenza e ben accessibile da un punto di vista carrabile.



Tutti gli ambienti sono di forma regolare e sufficientemente ampi.

L'illuminazione naturale, data la posizione dell'immobile al piano secondo, risulta complessivamente buona.

L'immobile dispone di due esposizioni: nord/est (cucina, camera e bagno) e nord/ovest (camera, soggiorno/pranzo).

L'esposizione principale (nord/ovest) è verso il giardino condominiale (ben curato).

L'unità immobiliare è parte di un edificio - non intensivo - ubicato in ambito urbano sufficientemente aperto e soleggiato e posto in posizione baricentrica tra via Tiburtina e via di Pietralata.

La zona è, ad oggi, completamente urbanizzata e definita - quartiere *Pietralata* - quadrante urbano: nord/est - posizione semiperiferica -.

Buona l'accessibilità viaria, sufficiente la possibilità di parcheggio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€.)	Piano	Graffato
600	774	3	5 [^]	A / 2	3 [^]	Vani 5,0	Mq. 90	1.084,56	2° / T.	No
600	729	15	5 [^]	C / 6	6 [^]	Mq. 12	Mq. 12	73,75	S1	No

Corrispondenza catastale

I dati catastali identificativi dell'immobile (foglio/particella/subalterno) corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di provenienza / atto di pignoramento).

Si precisa che il subalterno 3 individua l'appartamento ed il locale cantina, mentre il subalterno 15 individua il posto auto coperto.

CONFINI

L'immobile ad uso civile abitazione (piano secondo), nel suo insieme, confina con: vano scala e, girando in senso orario, distacco su area condominiale, appartamento interno 4 della scala G, ulteriore distacco su area condominiale, salvo se altri e/o diversi confini.

Il locale cantina (piano terreno), nel suo insieme confina con: corridoio comune di accesso ai locali cantina, cantina n. 21, altra proprietà, salvo se altri e/o diversi confini.

Il posto auto coperto (piano interrato), nel suo insieme confina con: posto auto coperto n. 59, posto auto coperto n. 61, spazio comune di manovra, terrapieno, salvo se altri e/o diversi confini.

La realtà dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ad oggi depositata in atti e verificata in sede di accesso all'immobile.

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti minime difformità, rispetto alla planimetria catastale:

- Realizzazione di un piccolo ripostiglio (utilizzando parte dello spazio di una camera).
- Modesto ampliamento del secondo bagno (senza areazione ed illuminazione diretta) ed apertura della porta dello stesso nella camera.

La presentazione di una CILA in sanatoria consentirà di regolarizzare la situazione edilizio/catastale dell'immobile (costo preventivabile: circa €. 3.000,00).

Per quanto verificabile non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici.





(VISTA DALL'ACCESSO SU STRADA DI PARTE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE)

SITUAZIONE PAGAMENTI CONDOMINIO

Con propria nota del 02.03.2022, l'Amministratore pro tempore del Condomino di via Gaetano Giorgio Gemmellaro, 22 ha comunicato, in riferimento alla unità immobiliare di cui alla presente relazione - di proprietà di *****, che, salvo ulteriori verifiche, risulta la seguente posizione debitoria alla data 28.02.2022 (*importi trascurabili*).

IMPUTAZIONE DEBITORIA	IMPORTO (€.)
Condominio ordinario 2021 (salvo conguaglio)	29,03
Lavori facciata / lavori ascensore	===
Condominio ordinario 2022 (salvo conguaglio)	===
Condominio ordinario 2021 - parti comuni -	47,25
Condominio ordinario 2022 - parti comuni - 1^ rata ordinaria	60,00
Sommano	136,28

CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI - CONSIDERAZIONI -

Per la valutazione commerciale del bene, ad oggi, sono stati utilizzati i seguenti criteri valutativi.

Criterio di stima "**sintetico/comparativo**", ritenuto il metodo più corretto e generalmente utilizzato per le stime immobiliari di tipologie similari.

Criterio di stima a "**capitalizzazione del reddito**", in quanto l'immobile potrebbe essere locato producendo, quindi una "redditività".

La media che scaturisce dai due criteri di stima sopra indicati, detratti i costi per la regolarizzazione edilizio/catastale dell'immobile e per la sua affrancazione, individuerà il più probabile valore di mercato della unità immobiliare oggetto della presente relazione tecnica.



PREMESSA

Come già in precedenza indicato, per una vendita sul libero mercato dell'immobile (*sicuramente la più valida e remunerativa commercialmente*) è necessario procedere all'affrancazione dell'immobile; il costo di tale operazione è stato individuato in €. 7.500,00 – valore questo solo indicativo e non esaustivo -.

Detto importo – propedeutico alla vendita sul libero mercato – unitamente alle relative spese tecniche (€.2.500,00) verrà portato in detrazione al valore commerciale individuato per l'immobile in esame (spese complessive pari ad €. 10.000,00).

CRITERIO DI STIMA "SINTETICO/COMPARATIVO"

Relativamente a tale criterio, ipotizzando ottenuta l'affrancazione dell'immobile, oltre all'esperienza personale del sottoscritto tecnico, sono stati considerati anche i seguenti parametri generali:

Ubicazione rispetto al contesto urbano ed alla viabilità di riferimento	<i>Buona</i>
Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.	<i>Definita e completa</i>
Presenza o meno di infrastrutture.	<i>Complete nelle immediate vicinanze</i>
Caratteristiche generali del bene (intrinseche ed estrinseche).	<i>Di tipo civile / medio</i>
Esposizione e soleggiamento.	<i>Complessivamente buona</i>
Posizione di piano.	<i>Medio</i>
Potenzialità o meno di frazionamento in unità minori ed indipendenti.	<i>Non possibile</i>
Grado di commerciabilità.	<i>Normale/Buono</i>

Inoltre le rilevazioni effettuate su siti immobiliari specifici, hanno potuto, sufficientemente, consentire l'applicazione del metodo valutativo: "Market Comparison Approach" – MCA – che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili (*a condizione che si rilevi, appunto, un numero sufficiente di transazioni e/o di offerte comparabili sul mercato immobiliare di riferimento*) prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico/economiche e basandosi, quindi, sulla rilevazione dei dati immobiliari.

Il valore commerciale (€. /mq.), ritenuto congruo e corretto relativamente all'immobile in esame, in funzione del suo attuale stato d'uso, della posizione di piano e delle considerazioni in precedenza formulate, è pari ad **€. /mq. 2.900,00**, importo questo sostanzialmente in linea con i parametri economici presenti in zona.

Il valore ritenuto congruo (**€/mq. 2.900,00**), trova sostanziale riscontro nelle offerte immobiliari presenti, all'attualità, nei siti di riferimento ed in linea con i parametri OMI (successivamente riportati).

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare come l'immobile presenti caratteristiche tipologico/costruttive civili di tipo medio, in linea con le tipologie similari presenti nelle immediate vicinanze oltre ad essere in valido stato d'uso.

In zona il mercato immobiliare di riferimento, dopo un periodo di sostanziale, fa intravedere cenni di recupero.



Un eventuale prolungarsi nel tempo delle trattative di vendita, però, potrebbe avere un effetto di diminuzione del prezzo.

Grado di commerciabilità: **normale/buono**. Tempistiche di vendita: **medie** (4 / 6 mesi circa).

A maggior conforto dei parametri valutativi sopraesposti, sono stati individuati, in zona e/o nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare di cui alla presente relazione, vari altri immobili in vendita, sostanzialmente simili, per come verificabile dai siti immobiliari esaminati (*Immobiliare.it*), per tipologia e caratteristiche generali.

Di seguito viene riportato un dettaglio di tali unità immobiliari, che vuole essere unicamente una indicazione di massima dell'andamento dei prezzi in zona.

N.	UBICAZIONE	COSTO	MQ.	€/MQ.	PIANO	W.C.	BOX	SITO
1	Via G.G. Gemmellaro, 22	299.000,00	101	2.950,00	Secondo	2	SI	Immobiliare.it
2	Via G.G. Gemmellaro, 22	240.000,00	90	2.650,00	Terra	2	SI	Immobiliare.it
3	Via Monti di Pietralata	279.000,00	98	2.850,00	Terzo	1	NO	Immobiliare.it
4	Via Ramiro Fabiani	275.000,00	115	2.400,00	Terzo	2	SI	Nestoria
5	Via Arturo Calza	265.000,00	100	2.650,00	Primo	1	NO	Nestoria

VALORE MEDIO (€/MQ.) di trattativa	2.700,00
------------------------------------	-----------------

Si precisa che i valori in tabella non si riferiscono a transazioni di vendita effettuate ma a richieste della proprietà o delle Agenzia immobiliari; il valore effettivo di vendita, quasi sicuramente, è minore del prezzo proposto (indicativamente di un 5%) proprio per le dinamiche della contrattazione legate anche alle tempistiche di tali contrattazioni.

Inoltre, per questi immobili, ovviamente, non si è effettuato un accesso per verificare tutti i parametri che concorrono a formulare un corretto valore commerciale dell'immobile.

La variabilità di prezzo, fermo restando la regolarità edilizio/urbanistica, dipende in genere, per questa categoria immobiliare, dalla ubicazione nel tessuto urbano di riferimento, dalla consistenza, dall'esposizione, dal piano e dallo stato d'uso.

Appare significativo evidenziare come gli immobili di cui alla tabella precedente ed indicati con il n. 1 ed il n. 2 si trovino all'interno dello stesso comparto edilizio dove risulta ubicato l'immobile in esame (appartamento + cantina + posto auto coperto).

Per tali immobili il valore medio è pari ad €/mq. 2.800,00.





(VEDUTA DEL CORTILE COMUNE – SULLA DESTRA L'EDIFICIO DOVE TROVASI L'APPARTAMENTO IN ESAME)

INDICATORI O.M.I.

1° semestre del 2021 (ultimo dato disponibile) -.

- Provincia: ROMA
- Comune: ROMA
- Fascia/zona: Periferica – PIETRALATA (Via di Pietralata) -.
- Codice zona: D / 48
- Microzona catastale: 69
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.
- Destinazione: Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq./mese)
		Min	Max		Superficie : L
ABITAZIONI CIVILI	Normale	2.300	3.300	L	7,8 – 11,5
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Normale	1.700	2.350	L	7,3 – 10,3
POSTI AUTO COPERTI	Normale	900	1.300	L	5,3 – 7,8



ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE E DI SVALORIZZAZIONE

Possono indicarsi come elementi di valorizzazione/svalorizzazione per l' appartamento ad uso civile abitazione, in precedenza identificato e descritto, i seguenti parametri:

ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE:

- Immobile di *taglio* commerciale.
- Inserimento in nucleo residenziale con ampie zone a verde ben curate.
- Posizione in ambito urbano residenziale consolidato e definito.

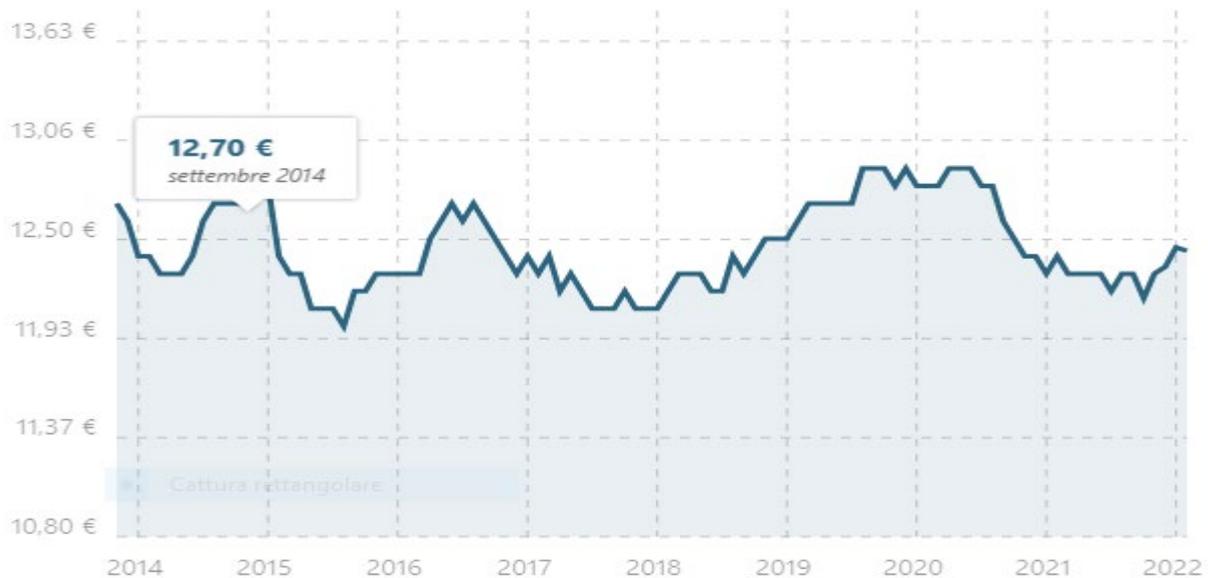
ELEMENTI DI SVALORIZZAZIONE:

- Presenza di alcune variazioni di distribuzione interna degli spazi eseguite senza autorizzazioni (comunque regolarizzabili).
- Necessità di procedere propedeuticamente all'affrancazione dell'immobile prima di poterlo vendere sul libero mercato (tempistiche prevedibili 3/5 mesi).

ANDAMENTO (DAL 2014) DEL MERCATO IMMOBILIARE DI ZONA (VENDITE/LOCAZIONI)



€ Prezzo medio affitto (€/m²)



I grafici in precedenza riportati evidenziano, per immobili presenti in zona "Pietralata", un calo dei valori di vendita di circa il 15% dal 2014 ad oggi.

Relativamente alle locazioni, invece, il mercato si dimostra sostanzialmente stabile, denotando un calo solamente di circa il 2%.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE – CRITERIO DI STIMA "SINTETICO/COMPARATIVO"

In funzione di quanto sopra, si riporta la valutazione commerciale dell'immobile in esame secondo il criterio di stima "sintetico/comparativo" adottato (importi arrotondati).

Immobile	Mq. (CONSISTENZA RAGGUAGLIATA)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
APPARTAMENTO + CANTINA + POSTO AUTO COPERTO - scala F / piano secondo / interno 3	97	2.900,00	281.300,00
		Totale (valore arrotondato)	280.000,00



CRITERIO DI STIMA "A CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"

L'immobile presenta un *taglio* commerciale e risulta potenzialmente proponibile una sua locazione che, generando reddito, consente una valutazione dello stesso con il criterio di stima "a capitalizzazione di reddito".

Per individuare un corretto valore di locazione ad oggi, si sono acquisiti i dati provenienti dagli indicatori OMI oltre ad analizzare, su siti di riferimento (*Idealista.it / Tecnocasa*), immobili offerti in locazione presenti nel mercato immobiliare di riferimento e, sostanzialmente, confrontabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con l'immobile in esame.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa ed esemplificativa di quanto verificato.

N.	UBICAZIONE	€/mese	MQ.	PIANO	P.AUTO	W.C.	GIARDINO	SITO
1	Via di Pietralata	1.200,00	170	T	=	2	SI	Idealista.it
2	Via Filippo Meda	950,00	90	1°	=	2	NO	Idealista.it
3	Via Monti Tiburtini	800,00	85	1°	=	1	NO	Tecnocasa
4	Via G.G. Gemmellaro	1.000,00	100	2°	=	2	NO	Tecnocasa

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE / MESE	1.000,00 IMPORTO ARROTONDATO
----------------------------------	-------------------------------------

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE/MESE (€. /MQ.) DA O.M.I.	11,00
--	--------------

Valore locazione (€. /mese): €.1.200,00 (ritenuto congruo in funzione della tipologia dell'appartamento).

Locazione dell'immobile (€. /anno): €. 14.400,00

Detrazione per vetustà ed oneri vari: - 5 %

Tasso di capitalizzazione: 0,05

In base a quanto sopra, avremo:

€. 14.400,00 - 5% : 0,05 = **€. 270.000,00** (in valore arrotondato).

VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (IMPORTO MEDIATO)

CRITERIO DI STIMA	VALORE (€.)
"SINTETICO/COMPARATIVO"	280.000,00
"CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"	270.000,00
<i>Sommano (valore arrotondato)</i>	<i>550.000,00</i>
Valore mediato (€. 550.000,00 : 2)	275.000,00
A detrarre oneri per il ripristino della regolarità edilizio/catastale	3.000,00
A detrarre l'importo per la pratica di affrancazione (propedeutico)	10.000,00
<i>Totale</i>	<i>262.000,00</i>
Totale valore commerciale arrotondato	260.000,00



DETRAZIONE AI SENSI DELL' ARTICOLO 568 DEL CPC

La detrazione, ai sensi dell'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, effettuata per il **5 %** rispetto al valore commerciale individuato precedentemente, considera, per l'immobile in esame, l'assenza della garanzia per eventuali vizi dei beni venduti.

Valore commerciale dell'immobile in esame al netto del deprezzamento del 5% (importo in valore arrotondato) = **€. 245.000,00** (€. 260.000,00 - 5 %).

ULTERIORI CONSIDERAZIONI

Il sottoscritto evidenzia come tutti i costi relativi alla regolarizzazione dell'immobile (pratica di affrancazione compresa), sotto ogni punto di vista, siano totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Costi che l'aggiudicatario stesso individuerà a suo onere completo relativamente agli interventi da porre in essere per qualsiasi controversia possa emergere.

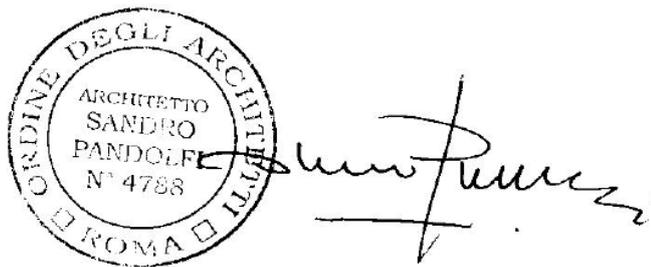
Sempre all'aggiudicatario spetteranno tutti gli interventi ed i relativi costi che dovessero manifestarsi in aggiunta a quanto in precedenza individuato dal sottoscritto, interventi e costi che devono ritenersi solo indicativi pur se attendibili.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di stima (composta da n. 27 pagine) che integra e sostituisce la precedente datata 06.09.2022 presso questo Spettabile Tribunale, unitamente ai relativi allegati; tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e dalla successiva proroga accordata.

Resta a disposizione del GE per eventuali chiarimenti e/o integrazioni se richiesti.

Roma, 15.12.2023

l'Esperto Stimatore



A circular professional stamp of the Order of Architects of Rome. The text inside the stamp reads: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI", "ARCHITETTO SANDRO PANDOLFI", "N° 4788", "ROMA". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

ALLEGATI

- ✓ Atti di provenienza.
- ✓ Visure catastali storiche.
- ✓ Planimetrie catastali.
- ✓ Convenzione con il Comune di Roma.

