

# **TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**Settore Esecuzioni Immobiliari**

**SEZIONE QUARTA CIVILE**

**G.E. Dott. SCOLARO Fernando**

Esecuzione promossa da:

**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**

Contro:

\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA ex art. 568 c.p.c.  
dell'Esperto Stimatore**

**R.G.E. n.1048/2022**

**Consulente : Arch. Stefano Sarti**

Arch. STEFANO SARTI  
Via Pietro Mascagni, 134 – 00199 ROMA  
Tel./Fax 06 45493463 Cell. 339 2556226  
e-mail: [s.sarti@fastwebnet.it](mailto:s.sarti@fastwebnet.it)  
Pec: [s.sarti@pec.archrm.it](mailto:s.sarti@pec.archrm.it)



**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
SEZIONE QUARTA CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott. SCOLARO Fernando**

**R.G.E. n.1048/2022**

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA :

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**

\*\*\*

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA**

**Dell'Esperto Stimatore (ex art. 568 c.p.c. )**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Arch. Stefano SARTI nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto come da verbale di nomina, sottoscritto dal G.E. Dott. Fernando SCOLARO, del 06.06.2023 (**Allegato n.1**) , redige la presente relazione tecnica per rispondere ai seguenti quesiti conformemente a quanto contenuto nelle “Disposizioni Generali in materia di Espropriazione Immobiliare” .

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE:

**1) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);***



*Compilare l'apposito modulo per il controllo della documentazione;*

*Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;*

*Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

*a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;*

*c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

**2) segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento a riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

**3) effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

*se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

**verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

**segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ( " infra " ) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) , procedere ai frazionamenti del caso oppure , ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;



**segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti), risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

**procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

**4) predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**5) acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale,...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°7, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

**6) predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'Articolo 6 del D.lvo. 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'articolo 13 D.lvo. 3.3.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

**7) descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,



*caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

**8) dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**9) accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario, i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio, o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

**segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

**10) indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;



**11) determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

### **ADEMPIMENTI**

A) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

B) fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema appena esposto tramite la piattaforma web gratuita "Procedure.it" utile alla redazione standardizzata della stessa ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct;

C) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;



D) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità telematica PCT** (tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma Procedure.it). A tal fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy estraibile tramite il programma, nonché gli allegati identificati di seguito;

E) **intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;**

F) **allegare** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) **allegare** alla relazione:

- a. planimetrie catastali,
- b. visure catastali per attualità,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti),
- d. certificazione energetica,
- e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori,
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni dell'occupante,
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;



H) **consultare gli atti** che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite il Polisweb PCT utilizzando l'apposita funzione accessibile in area riservata tramite smart card dal Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> in modo gratuito o tramite fornitore privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dalla aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta di liquidazione del proprio compenso.





\*\*\*\*\*

## Premessa

### ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

\*\*\*\*\*

Il procedimento esecutivo di cui è causa è stato promosso dalla società “**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**”, con sede a Napoli (NA), codice fiscale 05828330638, nei confronti di \*\*\*

residente a \*\*\* , in virtù di un mutuo fondiario rilasciato da “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A”, con atto notaio Aldo Garofalo di Roma in data 21.07.2010, Repertorio n.100150 Raccolta n.17718, per la somma di € 160.000,00. Il credito de quo è stato garantito da ipoteca sull’immobile di seguito specificato, in forza di iscrizione del 23.07.2010 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ai nn.92267/22167 di formalità, a favore della banca mutuante ed a carico del predetto mutuatario, per la complessiva somma di € 320.000,00.

Essendo il mutuatario in mora con il pagamento di mensilità arretrate è stato notificato allo stesso Atto di Precetto (**Allegato n.2**) in data 10.05.2022 per un importo complessivo di € **100.099,23** oltre agli interessi convenzionali ed ogni altra spesa successiva ed occorrente, con espresso avvertimento che in difetto di pagamento si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata.

Essendo trascorsi oltre 10 (dieci) giorni dal ricevimento ed essendo rimasto infruttuoso il suddetto Atto di Precetto, è stata promossa azione per l’esecuzione forzata per espropriazione, in danno di \*\*\*

\*\*\* per la quota di 1/1 di proprietà del seguente bene immobile, come da Atto di Pignoramento (**Allegato n.2**):

Immobile sito nel Comune di Roma (RM), Via Villalba n.46 e, più precisamente:

- **Appartamento e cantina** – Unità immobiliare posta al piano seminterrato e terra con corte pertinenziale e accesso autonomo.



La porzione immobiliare sopra riportata risulta censita all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 1034, Particella 349, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita Euro 557,77 Indirizzo Via Villalba n.46, Piano S1-T.

\*\*\*\*\*

### ATTIVITA' SVOLTA DALL'ESPERTO

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Esperto stimatore ha estrapolato, appena sono stati resi disponibili, copie dei documenti inseriti nel fascicolo d'ufficio dell'esecuzione presso la Cancelleria attraverso il collegamento PolisWeb. Ottenuta la documentazione necessaria richiesta per espletare il proprio incarico presso gli uffici competenti, il sottoscritto ha fissato tramite il custode designato, Dott. Fabrizio Ricciardi, l'inizio delle operazioni peritali dando comunicazione del sopralluogo alla parte esecutata con lettera raccomandata per il giorno 20.09.2023 alle ore 9,30. In tale giorno non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare per l'assenza del debitore esecutato. E' stato fissato allora nuovo sopralluogo con il residente per il giorno 20.10.2023 alle ore 10,30. In tale giorno è stato permesso l'accesso all'interno dell'unità immobiliare.

Come da verbale di sopralluogo (**Allegato n.5**), si riscontrava nell'immobile la presenza del Sig. \*\*\* , locatario dell'immobile. In tale occasione sono stati visionati i luoghi, eseguite rilevazioni metriche, effettuate foto sia all'interno che all'esterno dell'immobile e il sottoscritto ha constatato che l'appartamento risultava complessivamente in mediocre stato di conservazione. Ha proceduto a verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi visitati e quello rappresentato nelle planimetrie catastali e da tale confronto sono emerse alcune difformità. Dette variazioni saranno meglio specificate al quesito n°5.



\*\*\*\*\*

## **RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI**

\*\*\*\*\*

**1° QUESITO - Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

*Compilare l'apposito modulo per il controllo della documentazione;*

*Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;*

*Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

*a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;*

*c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

### **DOCUMENTAZIONE ART. 567 – 2° COMMA C.P.C.**

La documentazione esaminata e rinvenuta in atti è la seguente:

- Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile soggetto a pignoramento;
- Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 06.10.2022, ai nn. 129315/91017 di formalità.



## MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione, depositato in data 07.09.2023 (**Allegato n.11**), si è riscontrato che la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

## CONFORMITA' DATI CATASTALI

- Intestati: proprietà per 1/1 in capo a \*\*\*

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 29.06.2023 (**Allegato n.6**) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

- Unità immobiliare: il bene risulta censito presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali.

Appartamento e cantina: Foglio 1034, Particella 349, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita Euro 557,77 Indirizzo Via Villalba n.46, Piano S1-T.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 29.06.2023 (**Allegato n.6**) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

## PROVENIENZE

- Al ventennio il terreno su cui è stato edificato l'immobile in oggetto risulta intestato in proprietà per 1/1 \*\*\*

per atto di compravendita a rogito del notaio TADDEI Nicolino di Frascati del 25.08.1967, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 01.09.1967 a n.46282 di formalità. In detto atto veniva erroneamente identificata l'acquirente come \*\*\* anziché come correttamente \*\*\* ed inoltre la data di nascita veniva erroneamente indicata in 24.04.1927 anziché come correttamente 29.04.1927. La rettifica di tali incongruenze è



stata trascritta successivamente a Roma 1 in data 23.07.2010 ai nn.92265/53150 di formalità (**Allegato n.3**);

- ad oggi l'immobile in oggetto risulta intestato in proprietà per 1/1 a \*\*\*

per atto di compravendita a rogito del notaio GAROFALO Aldo di Roma del 21.07.2010, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 23.07.2010 ai nn.92266/53151 di formalità, da \*\*\* sopra specificata (**Allegato n.4**).

\*\*\*\*\*

**2° QUESITO – Segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento a riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti );

Come già evidenziato, nella compilazione del Modulo dell'esperto per controllo documentazione (**Allegato n.11**) si è riscontrato che la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

La provenienza ultraventennale risulta dalla documentazione in atti.

\*\*\*\*\*

**3° QUESITO - Effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

**verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e



*l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e /o di ripristino dello status quo ante;*

**segnalare** *se l'identificativo catastale eventualmente includa ( " infra " ) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;*

**segnalare**, *per converso, se gli immobili contigui ( ad esempio locali adiacenti ), risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

**procedere**, *ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

## **DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Il bene risulta censito presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali.

Appartamento e cantina: Foglio 1034, Particella 349, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita Euro 557,77 Indirizzo Via Villalba n.46, Piano S1-T (**Allegato n.6**);

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità. E' stata infatti condotta una ristrutturazione che ha modificato l'ampiezza e la distribuzione degli spazi interni ed esterni dell'immobile. In particolare risulta costituita una nuova superficie ed un nuovo volume ad uso residenziale in corrispondenza dell'intero piano superiore del



fabbricato e parzialmente del piano terra dello stesso in corrispondenza del locale cantina, venendosi a costituire, di fatto, un'ulteriore unità abitativa (APPARTAMENTO B). Tale modifica, realizzata mediante la demolizione e/o ricostruzione di strutture murarie portanti ha mutato le parti esterne del fabbricato in cui è inserito l'appartamento ed ha apportato variazioni di superficie e volumetria.

Inoltre risulta parzialmente modificata la distribuzione degli spazi interni al piano terra in particolare nella zona di ingresso tra cucina e soggiorno-pranzo, allo stato attuale costituenti di fatto un unico spazio adibito a zona giorno in luogo dei due ambienti separati riportati nella planimetria catastale (APPARTAMENTO A). Tale modifica, realizzata mediante la parziale demolizione di murature non portanti, non ha modificato le parti esterne del fabbricato in cui è inserito l'appartamento e non ha apportato variazioni di superficie e volumetria.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo degli immobili corredato della relativa documentazione fotografica (**Allegato n.7**). Non si ritiene comunque opportuno procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale per i motivi che saranno meglio specificati al successivo quesito n°5.

\*\*\*\*\*

**4° QUESITO - predisporre** *l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

#### **ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO**

1 – Iscrizione di ipoteca volontaria in data 23.07.2010 ai nn.92267/22167 di formalità a garanzia di mutuo, dell'importo di € 320.000,00 a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.", codice fiscale 00884060526, contro \*\*\*

sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile in oggetto.



## ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

1 – Trascrizione di Pignoramento in data 06.10.2022 ai nn.129315/91017 di formalità, a favore della società “AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.”, codice fiscale 05828330638, contro \*\*\* sopra specificato, gravante sulla quota di 1/1 dell’immobile in oggetto.

Tutte le formalità di cui sopra, riportate nella Certificazione notarile, sono state verificate dal sottoscritto presso l’Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 – in data 30.10.2023 (**Allegato n.3**).

\*\*\*\*\*

**5° QUESITO - *acquire***, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**indicare** l’utilizzazione (abitativa, commerciale ..... ) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l’eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall’art. 173-bis, comma primo, n°7, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;





## UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – *Sistema Insediativo - Città da ristrutturare* – *Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali* - regolata dagli artt. 51-52-53 delle Norme Tecniche di Attuazione (**Allegato n.9**).

Per *Città da ristrutturare* si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico - funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) Il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) La caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) La qualificazione dell'edilizia.

Si intende per *Tessuti della città da ristrutturare* un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

I *Tessuti della città da ristrutturare* si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

Come detto l'immobile in oggetto ricade in un'area compresa fra i tessuti prevalentemente residenziali. Da evidenziare come il medesimo immobile ricada inoltre in zona soggetta a *Programma Integrato*. La Legge n.179/1992 prevede che i Comuni promuovano la formazione di *Programmi Integrati*, finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti e che i soggetti pubblici e privati



possano presentare al Comune *Programmi Integrati* relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale. Il P.R.G. vigente individua nel territorio del Municipio VI (ex VIII) il *Programma Integrato n.4* denominato “*Finocchio - Pantano*”.

Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (***Allegato n.9***).

Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (***Allegato n.9***).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio – Sistema del Paesaggio Insediativo - l’immobile ricade in zona Paesaggi degli Insediamenti Urbani (***Allegato n.9***).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici – l’immobile ricade in zona aree urbanizzate del PTPR (***Allegato n.9***).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale e azioni strategiche del PTPR – Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell’insediamento contemporaneo - l’immobile ricade in zona Tessuto urbano (***Allegato n.9***).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l’immobile ricade in zona accolta – parzialmente accolta con prescrizione (***Allegato n.9***).

## **CONFORMITA’ EDILIZIA E AGIBILITA’**

**Conformità Edilizia** – Il fabbricato che ricomprende l’appartamento oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, fascia suburbana, settore est della città, frazione “Borgata Finocchio”. L’immobile è compreso nel fabbricato che ha accesso da Via Villalba n.46, comprendente anche altra unità abitativa di cui è da precedersi la rimozione. Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo. Come da atto di



provenienza (***Allegato n.4***) e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Ufficio Speciale Condoni Edilizio, in seguito a Domanda di Condono ai sensi della Legge n.47/1985 risulta Concessione in Sanatoria n.203217 (protocollo n.87/28958/0) rilasciata in data 29.11.1999 (***Allegato n.8***).

Per la verifica della conformità tra quanto depositato nella Domanda di Condono di cui sopra e quanto rilevato in sede di sopralluogo è stata inoltrata formale domanda di accesso agli atti mediante PEC all' U.S.C.E. con esito positivo. Dalla visura della documentazione rilasciata si è riscontrato che la planimetria di progetto e la documentazione descrittiva depositate agli atti sono conformi alla planimetria catastale ma non allo stato di fatto rilevato nel sopralluogo per modiche intervenute successivamente di cui di seguito.

Si sottolinea ad ogni modo come non sia stato possibile accedere direttamente al fascicolo di cui sopra e che le copie rilasciate sono state fornite direttamente dall'U.S.C.E. tramite SIPRE. Pertanto non si risponde di eventuali mancanze od omissioni.

**Certificato di agibilità (ex abitabilità)** – Dalle ricerche effettuate non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità per l'immobile in oggetto. Tuttavia il fabbricato risulta allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas. Per lo smaltimento delle acque nere si ipotizza allaccio alle linee fognarie comunali con esito a depuratore. Sarà cura dell'aggiudicatario presentare Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

La spesa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), comprensiva dei diritti di segreteria, l'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti, la compilazione della domanda e degli allegati tecnici e la sanzione amministrativa può essere ipotizzata in circa € 2.000,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

**Opere interne eseguite senza titolo** – Come già evidenziato dal confronto tra gli elaborati contenuti nella Domanda di Condono di cui



sopra, corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale agli atti, e lo stato dei luoghi verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Si è rilevato infatti:

1. ABUSO 1 – Variazione della superficie e del volume abitabile in corrispondenza dell'intero piano superiore del fabbricato e parzialmente del piano terra dello stesso in corrispondenza del locale cantina venendosi a costituire, di fatto, un'ulteriore unità abitativa indipendente (APPARTAMENTO B). Tale modifica è stata realizzata mediante la demolizione e/o ricostruzione di murature portanti con modifica delle parti esterne del fabbricato e modifica della destinazione d'uso dei luoghi, originariamente ad uso lastrico di copertura il piano superiore e veranda con copertura a tettoia il piano terra;
2. ABUSO 2 – Variazione della distribuzione degli spazi interni al piano terra senza variazione della superficie e del volume abitabile in corrispondenza della zona di ingresso tra cucina e soggiorno-pranzo, allo stato attuale costituenti di fatto un unico spazio adibito a zona giorno in luogo dei due ambienti separati riportati nelle planimetrie agli atti (APPARTAMENTO A). Tale modifica è stata realizzata mediante la parziale demolizione di murature non portanti senza modifica delle parti esterne del fabbricato e di destinazione d'uso dei luoghi.

**Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate** – Non si è ritenuto opportuno inoltrare una formale richiesta al G.E. per procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale presente in banca dati poiché l'immobile è suscettibile di ulteriori modifiche da parte del soggetto acquirente e nel caso anche di un ritorno allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale.

Il D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ha definito le tipologie dell'abuso edilizio contemplando tre fattispecie ordinate secondo la gravità dell'abuso: interventi in assenza di permesso di costruire o in totale difformità; interventi con variazioni essenziali dal progetto approvato;



interventi con parziali difformità. Come è noto le violazioni edilizie possono essere sanate a condizione che abbiano il requisito della cosiddetta “doppia conformità” il cui criterio richiede che l’opera o il manufatto realizzato siano conformi alla disciplina urbanistico – edilizia vigente sia al momento della presentazione della eventuale domanda di sanatoria (oggi) sia all’epoca dell’abuso.

1. ABUSO 1 (NON SANABILE): Intervento con variazioni essenziali dal progetto approvato per caratteristiche costruttive e destinazione d’uso. Si ritiene non sanabile la variazione della superficie e del volume abitabile in corrispondenza dell’intero piano superiore e parzialmente del piano terra dello stesso in corrispondenza del locale cantina, nonché della destinazione d’uso da lastrico di copertura ad abitazione al piano superiore e da veranda con copertura a tettoia ad abitazione al piano terra, con modifica delle parti esterne del fabbricato, in quanto non sussiste il requisito della “doppia conformità”. In particolare da segnalare che l’aumento di superficie e cubatura abitabile, così come la variazione di destinazione d’uso porti a modifiche sostanziali degli standard urbanistici. Pertanto l’unità immobiliare creata abusivamente sarà considerata come originariamente previsto, ossia lastrico solare e veranda con copertura a tettoia (APPARTAMENTO B). Le spese per la demolizione delle opere realizzate abusivamente ed il ripristino dello status quo ante come da planimetria demolizioni e/o ricostruzioni (**Allegato n.7**) possono essere ipotizzate in circa € 30.000,00. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.
2. ABUSO 2 (SANABILE CON SANZIONE): Intervento con parziale difformità. Relativamente alla demolizione di alcune tramezzature interne queste sono da ritenersi sicuramente sanabili (APPARTAMENTO A).



**Pratiche edilizie** – Si elencano di seguito le pratiche edilizie da ottemperare in funzione degli abusi rilevati e dei lavori di ripristino da effettuarsi:

1. ABUSO 1 : L'intervento di ripristino dello stato dei luoghi si configura come intervento di Restauro e Risanamento Conservativo e la pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza, trattandosi di parti strutturali dell'edificio, sarà una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile. Si presume che, non essendoci stato alcun provvedimento di disciplina edilizia per quanto realizzato in difformità, l'intervento si configuri come un ravvedimento operoso non soggetto a sanzione amministrativa;
2. ABUSO 2: Per la sanatoria delle difformità consistenti nella demolizione di alcune tramezzature, per la quale risulta già notificata dal competente Municipio VI Determinazione Dirigenziale (Repertorio n.CH/3128/2022 - Protocollo n.CH/213976/2022), di sospensione di eventuali ulteriori lavori edilizi e ingiunzione di pagamento sanzione (***Allegato n.8***), la pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza sarà una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria, da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, tramite la quale ottenere la legittimità delle opere realizzate senza titolo.  
Il costo della sanzione e dei diritti di segreteria applicata dal Comune di Roma è pari a circa € 1.500,00.

L'attività di un professionista abilitato per la redazione del rilievo dell'immobile, la compilazione delle domande di cui sopra e degli allegati tecnici, può variare da € 500,00 a € 1.500,00 al lordo delle imposte.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione dell'immobile si attestano su circa € 30.000,00 per opere di demolizione e/o ricostruzione e circa €



2.500,00 per costi inerenti le pratiche edilizie, le sanzioni e l'attività di un professionista considerando la media degli importi sopra evidenziati. Tali importi andranno detratti dal valore finale di stima.

\*\*\*\*\*

**6° QUESITO** - *predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'Articolo 6 del D. Lvo. 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'articolo 13 D.Lvo. 3.3.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

L'unità immobiliare in esame è un appartamento uso abitazione (APPARTAMENTO A). Gli infissi e i serramenti delle finestrate esistenti sono in legno senza vetrocamera e guarnizioni di tenuta, a detta del residente originari, in mediocre stato di conservazione, ad eccezione del soggiorno-pranzo in alluminio con vetrocamera, in sufficiente stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno, a detta del proprietario originarie, in mediocre stato di conservazione, ad eccezione del soggiorno-pranzo in alluminio, in sufficiente stato di conservazione.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda è autonomo e costituito da caldaia a gas posizionata esternamente, di cui risulta sconosciuta la data di installazione. Per la sola produzione di acqua calda è inoltre presente scaldabagno elettrico posizionato internamente nel bagno, di cui risulta sconosciuta la data di installazione.

Inoltre è presente impianto di condizionamento composto da n.1 split interno collocato nell'ingresso, con relativa unità esterna, a detta del residente installato nel 2020.

Nell'insieme, quindi, risultano strutture parzialmente in linea con i parametri imposti dalla attuale normativa sui contenimenti energetici.



Non è stato possibile tuttavia predisporre l'**APE** (Attestazione di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura degli aggiudicatari l'eventuale messa a norma degli impianti e la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra.

Ovviamente sarà escluso dalla predisposizione della suddetta APE l'unità immobiliare di cui si è prevista la rimozione (APPARTAMENTO B).

\*\*\*\*\*

**7° QUESITO - descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente** : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;**

## **DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE**

**Dati generali e ubicazione** – Quota di 1/1 di proprietà di un appartamento uso abitazione, comprensivo di cantina e corte pertinenziale esclusiva, ubicato nel Comune di Roma, Via Villalba n.46, posto ai piani S1-T.

**Intestazione catastale** – L'immobile risulta intestato in proprietà per la quota di 1/1 a \*\*\*

**(Allegato n.6).**

**Dati catastali** – L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio - Servizi Catastali.

**Appartamento e cantina:** Foglio 1034, Particella 349, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita Euro 557,77 Indirizzo Via Villalba n.46, Piano S1-T  
**(Allegato n.6).**





**Confini** – L'immobile è confinante con Via Villalba, proprietà\*\*\* o aventi causa su due lati (Particella 756), proprietà \*\*\* o aventi causa (Particella 358), salvo altri e/o migliori confini.

**Caratteristiche esterne (fabbricato)** – Il fabbricato che ricomprende l'appartamento di cui alla presente relazione è ubicato nel comune di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, fascia suburbana, settore est della città, frazione "Borgata Finocchio". Si tratta di un edificio costituito da un unico corpo di fabbrica formato da due piani fuori terra destinati ad abitazione e da un piano seminterrato adibito a cantina, cui si accede direttamente da strada attraverso una corte pertinenziale esclusiva. La struttura portante del corpo di fabbrica è mista. La copertura è a terrazzo non praticabile. La tamponatura esterna è parzialmente finita ad intonaco tinteggiato sul colore ocra e parzialmente lasciata al rustico; la recinzione del limite di proprietà su Via Villalba ed i parapetti del balcone al piano primo e del camminamento al piano terra sono costituiti da elementi in metallo tinteggiati sul colore grigio (*Allegato n.7 – foto n.01 e n.02*).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione ed il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è sufficiente ed apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Villalba n.46, attraverso due cancelli pedonali ed uno carrabile in metallo tinteggiati sul colore grigio che danno accesso ad una corte pertinenziale esclusiva, parzialmente pavimentata e parzialmente sistemata a verde, e da questa, attraverso due camminamenti esterni separati, alle due unità abitative rilevate. La pavimentazione della corte pertinenziale è parzialmente in ceramica sul colore grigio nel formato medio quadrato e parzialmente in rustico di cemento (*Allegato n.7 – foto n.03 e n.04*). La pavimentazione dei due camminamenti è in lastre di pietra naturale sul colore bianco con venature grigie e marroni di varie tonalità nel formato medio rettangolare o in lastre di pietra naturale sul colore grigio scuro nel formato medio irregolare (*Allegato n.7 – foto n.05 e n.06*).



### **Caratteristiche interne (APPARTAMENTO A - CANTINA) –**

L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto al piano terra del fabbricato, si compone di un ingresso collegato fisicamente e funzionalmente ad una cucina e ad un soggiorno-pranzo che danno accesso agli altri locali, ossia una camera ed un bagno.

La pavimentazione dell'ingresso è in ceramica sul colore ocra effetto rigato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore verde chiaro effetto maculato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.07 e n.08***). La pavimentazione della cucina è in ceramica sul colore ocra effetto rigato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore marrone chiaro, alcune con motivi floreali, nel formato medio rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.09 e n.10***). La pavimentazione del soggiorno-pranzo è in ceramica sul colore ocra effetto rigato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore verde chiaro effetto maculato; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.11 e n.12***). La pavimentazione della camera è in ceramica sul colore ocra effetto rigato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore verde chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.13 e n.14***). La pavimentazione del bagno è in ceramica sul colore grigio e marrone con motivi geometrici a superficie leggermente rugosa nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore grigio e marrone con motivi geometrici o floreali nel formato medio rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.15 e n.16***). Dalla corte pertinenziale esclusiva, in corrispondenza dei cancelli di accesso alla proprietà e sotto il vano di ingresso dell'appartamento B di cui di seguito, è posta una cantina, allo stato attuale interdetta all'accesso. La



pavimentazione della cantina è lasciata al rustico di cemento; le pareti sono lasciate al rustico di blocchi di tufo a vista; il soffitto è lasciato al rustico di elementi laterizi e travetti del solaio (**Allegato n.7** – foto n.17 e n.18).

Tutti gli ambienti abitativi hanno un'altezza interna di circa 3.00ml. La cantina ha un'altezza interna di circa 2.00ml.

Gli ambienti, posizionati al piano terra del fabbricato, godono di un mediocre livello di luminosità, a causa delle condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha due lati di esposizione: nord (principale) ed est (secondario).

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno senza vetrocamera e guarnizioni di tenuta, a detta del residente originari, in mediocre stato di conservazione, ad eccezione del soggiorno-pranzo in alluminio con vetrocamera, in sufficiente stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno, a detta del proprietario originarie, in mediocre stato di conservazione, ad eccezione del soggiorno-pranzo in alluminio, in sufficiente stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato tinte sul colore bianco, a battente, in mediocre stato di conservazione.

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete elettrica, idrica e del gas. Per lo smaltimento delle acque nere si ipotizza allaccio alle linee fognarie comunali con esito a depuratore. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idraulici ed elettrici, per i quali si presume non esistano i relativi certificati di conformità, risultano apparentemente in sufficienti condizioni, a detta del residente funzionanti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda autonomo con caldaia a gas posizionata esternamente, di cui risulta sconosciuta la data di installazione e che risulta apparentemente in sufficienti condizioni, a detta del residente funzionante. Per la sola produzione di acqua calda è inoltre presente scaldabagno elettrico posizionato internamente nel bagno, di cui risulta sconosciuta la data di installazione e che risulta apparentemente in sufficienti condizioni, a detta del residente funzionante.



Inoltre è presente impianto di condizionamento composto da n.1 split interno collocato nell'ingresso, con relativa unità esterna, a detta del residente installato nel 2020 e funzionante.

E' presente antenna terrestre sul piano di copertura del fabbricato.

Le finiture interne dell'appartamento sono di sufficiente livello qualitativo considerando il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interno è mediocre. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria per la messa in efficienza e/o sostituzione degli infissi interni ed esterni ed una revisione di tutti gli impianti, in particolare idrico, fognario ed elettrico.

**Caratteristiche interne (APPARTAMENTO B)** – L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto al piano terra e al piano primo del fabbricato, si compone al piano terra di un ingresso posizionato in corrispondenza della cantina di cui sopra da cui, tramite scala interna, si accede al piano superiore composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere e balcone.

La pavimentazione dell'ingresso e del ripostiglio è in ceramica effetto cotto sul colore rosato scuro a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco o rosa; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.19 e n.20***). Come detto da questo ambiente, tramite scala in legno, si accede al piano superiore. La pavimentazione del soggiorno-pranzo con angolo cottura è in ceramica effetto cotto sul colore rosato scuro a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone chiaro, alcune con motivi floreali, a superficie leggermente rugosa nel formato piccolo quadrato (angolo cottura) e parzialmente finite ad intonaco tintecciato su vari colori (soggiorno-pranzo); il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.21 e n.22***). La pavimentazione del disimpegno è in ceramica effetto cotto sul colore rosato scuro a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto è



finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.23 e n.24). La pavimentazione del bagno è in ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa chiaro a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto pietra naturale sul colore rosa chiaro e bianco a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.25 e n.26). La pavimentazione della camera 1 è in ceramica effetto cotto sul colore rosato scuro a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco con fascia superiore verde chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.27 e n.28). La pavimentazione della camera 2 è in ceramica effetto cotto sul colore rosato scuro a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.29 e n.30). Dalla soggiorno-pranzo con angolo cottura, dalla camera 1 e dalla camera 2 è possibile accedere ad un balcone con affaccio su Via Villalba. La pavimentazione del balcone è in ceramica sul colore bianco sporco a superficie leggermente rugosa nel formato piccolo rettangolare. Il parapetto è costituito da elementi metallici tinteggiati sul colore grigio (**Allegato n.7** – foto n.31 e n.32).

Tutti gli ambienti abitativi hanno un'altezza interna di circa 2.55m a eccezione del locale di ingresso al piano terra con altezza interna di circa 3.00m

Gli ambienti, posizionati al piano primo del fabbricato, godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha un lato di esposizione: nord (principale).

Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in alluminio con vetrocamera e guarnizioni di tenuta, a detta del residente risalenti agli anni '90, in sufficiente stato di conservazione. Il sistema di oscuramento non è presente. Le porte interne sono in legno tamburato naturale sul colore noce scuro, a battente, in sufficiente stato di conservazione.



L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete elettrica, idrica e del gas. Per lo smaltimento delle acque nere si ipotizza allaccio alle linee fognarie comunali con esito a depuratore. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idraulici ed elettrici, per i quali si presume non esistano i relativi certificati di conformità, risultano apparentemente in sufficienti condizioni, a detta del residente funzionanti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda autonomo con caldaia a gas posizionata esternamente, di cui risulta sconosciuta la data di installazione e che risulta apparentemente in sufficienti condizioni, a detta del residente funzionante.

Inoltre è presente impianto di condizionamento composto da n.2 split interni collocati nel soggiorno-pranzo e nella camera 2, con relative unità esterne, a detta del residente installato nel 2021 e funzionante.

E' presente antenna terrestre sul piano di copertura del fabbricato.

Le finiture interne dell'appartamento sono di sufficiente livello qualitativo considerando il ceto popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interno è sufficiente.

Si evidenzia che la descrizione dell'appartamento B è funzione esclusivamente della rappresentazione dello stato di fatto del compendio immobiliare in quanto, come già evidenziato più volte, è da prevedersi la rimozione totale dello stesso.

**Consistenza immobile** - Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 – Allegato C – ovvero secondo le Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica).

Ovviamente dal computo delle superfici di cui sotto sono esclusi tutti i manufatti e le superfici di cui si è prevista la rimozione e cioè l'intero APPARTAMENTO B, comprensivo di tutto il piano primo e parzialmente del piano terra, con ripristino dello status quo ante come riportato nella planimetria demolizioni-ricostruzioni (***Allegato n.7***).



La superficie dell'APPARTAMENTO A data dal computo della superficie utile (calpestabile) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:

**A – VANI PRINCIPALI**

- Ingresso	: mq.	7,50
- Cucina	: mq.	9,40
- Soggiorno - pranzo	: mq.	11,00
- Camera	: mq.	16,20
- Bagno	: mq.	8,40
<b>Totale Sup. Utile coperta</b>	<b>: mq.</b>	<b>52,50</b>

(calcolata al 100% ovvero  $52,50 \times 100\% = \underline{\text{mq. 52,50}}$ )

**B – VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO**

- Cantina	: mq.	15,80
<b>Totale Sup. Utile coperta</b>	<b>: mq.</b>	<b>15,80</b>

(calcolata al 25% perché non comunicante, ovvero  $15,80 \times 25\% =$  circa **mq. 4,00**)

**C – AREA SCOPERTA**

- Corte pertinenziale fronte	: mq.	37,50
- Portico con tettoia (da ripristinare)	: mq.	21,30
- Corte pertinenziale retro	: mq.	5,50
<b>Totale Sup. Utile scoperta</b>	<b>: mq.</b>	<b>64,30</b>

(calcolata al 10% fino a 52,50mq e al 2% per la quota eccedente, ovvero  $(\text{mq.}52,50 \times 10\%) + (11,80 \times 2\%) =$  circa **mq. 5,50**)

**D - INCIDENZA MURATURA**

(calcolata al 35% di A+B, ovvero  $56,50 \times 35\% =$  circa **mq. 19,80**)

**APPARTAMENTO A – SUPERFICIE COMMERCIALE**

**Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.82,00**



**Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche immobile**  
**N.2 APPARTAMENTI – CANTINA – CORTE PERTINENZIALE**  
**Roma – Via Villalba n.46, piano S1-T-1**

**Superficie totale commerciale: mq. 82,00**

**Superficie utile coperta: mq. 52,50**

**Pertinenze non incluse nella Sup. utile coperta: cantina e corte pertinenziale**

**CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:**

Zona di collocamento urbana: suburbana (frazione “Borgata Finocchio”)  
Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente  
Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente  
Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente  
Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente  
Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente  
Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente  
Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano  
Destinazione prevalente piano terra: abitazione  
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione  
Ceto sociale: popolare

**CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO**

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio  
Destinazione prevalente piano terra: abitazione  
Destinazione prevalente piano superiore: abitazione (da rimuovere)  
Epoca di costruzione: 1960 (piano terra) – 1990 (piano primo)  
Numero piani: 2 fuori terra (piano primo da rimuovere)  
Cortili e spazi condominiali: assenti  
Portierato: assente  
Tipologia strutturale: muri portanti e solai latero-cementizi  
Rivestimento esterno: intonaco civile tinteggiato a calce  
Qualità rifiniture: sufficiente esterno  
Stato di manutenzione: sufficiente esterno  
Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): assenti  
Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti  
Impianti tecnologici condominiali (altro): assenti





#### CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: S1-T-1 di cui prevista eliminazione piano 1

Numero interno: assente

Destinazione d'uso: n.2 abitazioni di cui prevista eliminazione appartamento B

Pertinenze esistenti: cantina, corte esterna

Altezza interna prevalente: 3.00ml (appartamento A) – 2.55ml (appartamento B)

Servizi igienici: n.2 di cui prevista eliminazione n.1 (appartamento B)

Numero affacci: 2

Esposizione: nord - est

Prospicienza: nord (Via Villalba) – est (proprietà attigua)

Panoramicità: assente

Luminosità: mediocre (appartamento A) – sufficiente (appartamento B)

Cucina abitabile: presente (appartamento A) – angolo cottura (appartamento B)

Ripostiglio: n.1 di cui prevista eliminazione (appartamento B)

Distribuzione spazi interni: normale

Qualità rifiniture: sufficiente

Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica

Materiali di rivestimento pareti: intonaco tinteggiato, ceramica

Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti

Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presenti n.2 caldaie a gas

Impianti tecnologici (acqua calda): presenti n.2 caldaie a gas

Impianti tecnologici (condizionamento): presenti

Epoca eventuali ristrutturazioni: sconosciuta

Stato di manutenzione: mediocre (appartamento A) – sufficiente (appartamento B).

Verificare impianto idrico, fognario ed elettrico

#### CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media

Offerta: media

Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, frazione "Borgata Finocchio", Municipio VI – Roma Capitale.

Infrastrutture generali di valore popolare e contesto socio-economico popolare.

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma presenti. Collegamento verso METRO C fermata "Finocchio" a circa 750 metri.

Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibili supermercati a circa 750 metri dall'immobile oggetto di analisi.

Scuola materna a circa 2000 metri, scuola elementare a circa 6100 metri, scuola media a circa 4300 metri, ufficio postale a circa 850 metri



\*\*\*\*\*

**8° QUESITO - dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; **dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso

sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Malgrado allo stato attuale il compendio immobiliare oggetto della presente risulti composto da due unità abitative distinte, come più volte esposto è prevista la rimozione di una delle due in quanto da considerarsi abuso non sanabile (APPARTAMENTO B). Pertanto l'immobile di cui trattasi risulta essere esclusivamente un appartamento ad uso abitazione di piccola superficie, comprensivo delle sue pertinenze (cantina e corte esclusiva) e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione (APPARTAMENTO A). Non è quindi vendibile in più lotti. Pertanto il bene è vendibile in un unico lotto.

\*\*\*\*\*

**9° QUESITO - accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario, i contratti di locazione ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data



*antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio, o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;*

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Dott. Fabrizio Ricciardi, come si evince dal verbale di sopralluogo (**Allegato n.5**), si è riscontrata la presenza del Sig\*\*\* , locatario dell'immobile. Dalle dichiarazioni rilasciate l'immobile risulta occupato dal suddetto in forza di contratto di locazione verbale del 05.01.2016 registrato in data 03.02.2016 della durata di quattro anni fino al 04.02.2020 e successivamente prorogato di ulteriori quattro anni fino al 04.02.2024 (**Allegato n.5**), antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Si ritiene ad ogni modo di non tenere conto di tale contratto di locazione sia perché in prossimità di scadenza sia perché ai sensi della Legge n.431/1998, articolo 1, comma 4, può ritenersi nullo in quanto non redatto in forma scritta, come peraltro confermato da recente sentenza n.709 del Tribunale di Lodi del 12.10.2022. Il canone corrisposto, pari ad € 300,00 mensili (€ 3.600,00 annuali) appare adeguato al valore dell'immobile, tenendo conto dello stato di conservazione in cui si trova. Pertanto l'immobile può considerarsi libero e il contratto di locazione verbale esistente ininfluenza e/o nullo. Di conseguenza non si terrà conto di tale evenienza nel giudizio di stima.

\*\*\*\*\*

**10° QUESITO - indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù



*pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°8 e 9, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;*

Sull'immobile oggetto di perizia non è stata rilevata l'esistenza di alcuno dei vincoli sopra elencati. Non risultano vincoli e/o oneri di natura condominiale in quanto l'immobile non è compreso in alcun condominio. Infine non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

**11° QUESITO - determinare** *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Nell'ottica di effettuare una approfondita analisi estimativa, si adotta sia il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante indagini e ricerche di mercato diviso in due fasi:

- attribuzione del giusto prezzo sia per la sua ubicazione, sia per il suo stato di manutenzione sia per la sua consistenza tipologica sulla base dei prezzi noti ricavabili da pubblicazioni ufficiali e studi di settore.
- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi;



sia il metodo di stima “analitico” ritenendo che vi sia rispondenza tra il reddito del bene economico ed il relativo valore capitale.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di un APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano T di un fabbricato composto da due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, fascia suburbana, settore est della città, frazione “Borgata Finocchio”.

**Analisi fonti quotazioni immobiliari** – Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l’unità immobiliare e l’analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell’Agenzia del Territorio Anno 2023 - Semestre 1 (Allegato n.10), hanno rilevato che per vendite di Abitazioni civili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana / BORGHESIANA - FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA) – codice zona E19 il prezzo oscilla da 1.400,00 €/mq a 2.000,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM1 = 1.700,00 €/mq**
- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale i valori della locazione vanno da un minimo di € 6,80/mq ad un massimo di € 9,50/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VL1 = 8,15 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l’unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.10) hanno rilevato nel mese di Ottobre 2023 quanto segue:

- per Appartamenti in stabili di fascia media in zona CASILINA - BORGHESIANA – FINOCCHIO – VIA DI BORGHESIANA il prezzo oscilla da 1.575,00 €/mq a 2.347,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM2 = 1.961,00 €/mq**
- per Appartamenti in stabili di fascia media i valori della locazione vanno da un minimo di € 6,46/mq ad un massimo di € 9,58/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VL2 = 8,02 €/mq**



Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili (**Allegato n.10**), e detratta una percentuale di stima del 10% riferibile ad una decurtazione media del prezzo di vendita per una normale trattativa, hanno rilevato un valore medio **VM3 = (€149.000/mq78 ) x 90% = circa 1.719,00 €/mq**

**Valutazioni degli immobili** - Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più probabile valore di mercato alla attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali su menzionate:

**Metodo sintetico-comparativo** – All'immobile oggetto della presente perizia, considerati i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche simili nella zona oggetto di indagine, può essere assegnata una valutazione di partenza come media dei valori trovati per il Listino Ufficiale della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, per le Quotazioni di Borsino Immobiliare, e per i cosiddetti Comparabili pari a:

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = \text{circa } 1.793,00 \text{ €/mq}$$

inserendo poi dei coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche locazionali, del fabbricato e dell'unità immobiliare:

**CONTESTO:**

- Localizzazione di dettaglio: Normale (+0%)

**STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:**

- Sufficiente esterno (+0%)

**STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:**

- Mediocre interno – lavori di adeguamento impianti (-10%)

**STATO LOCATIVO:**

- Libero (0%)

**PIANO:**

- Terra (0%)



**CONSISTENZA:**

- Metratura piccola (+0%)

**LUMINOSITA':**

- Poco luminoso (-5%)

**ESPOSIZIONE E VISTA:**

- Interna su corte pertinenziale (+0%)

**DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI:**

- Normale (+0%)

**RISCALDAMENTO:**

- Autonomo (+5%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo  $1.793,00 - 10\% =$  circa  $1.614,00$  €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di  $82,00\text{mq}$  fornisce il seguente valore:

€  $1.614,00 \times 82,00 =$  totale circa **Euro 132.000,00.**

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando proposte di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame, venduto libero da cose e persone si può quotare in Euro  $132.000,00$ .

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

**Euro 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00)**

**Metodo analitico** - La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$ , in cui:

$V_i =$  Valore immobile



Cm = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 10% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse) il cui valore al mq si ottiene come fatto precedentemente dalla media dei valori di locazione riscontrati:

$$VL = (VL1 + VL2) / 2 - 10\% = \text{circa } 7,28 \text{ €/mq}$$

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza, per il tipo di immobile in esame, oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 5%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Tot. superficie commerciale immobile: 82,00mq

Reddito annuo per rendimento presunto:

$$(7,28 \text{ €/mq} \times 82,00 \text{ mq}) \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 7.163,52$$





Detrazione per spese e oneri vari 10% = € 716,35

Saggio di capitalizzazione applicato = 5%

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile = (€ 7.163,52 - € 716,35) / 0,05 = circa € 129.000,00

Valutazione con metodo analitico:

**Euro 129.000,00 (euro centoventinovemila)**

Operando la media dei due valori si ottiene il **VALORE VENALE DELL'IMMOBILE:**

$(€ 132.000,00 + € 129.000,00) / 2 = € 130.500,00$

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente ai costi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità pari a € 2.000,00, ai costi di regolarizzazione degli abusi riscontrati pari a € 30.000,00 per opere di demolizione e/o ricostruzione ed ai costi inerenti le pratiche edilizie, le sanzioni e l'attività di un professionista pari ad € 2.500,00. Avremo pertanto:

$(€ 130.500,00 - € 2.000,00 - € 30.000,00 - € 2.500,00) = € 96.000,00$

**VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 96.000,00**

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell' articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, si ottiene il seguente valore:

$€ 96.000,00 * 0.90 = circa € 86.000,00$



**VALORE STIMATO DI MERCATO = € 86.000,00**

\*\*\*\*\*

### **CONCLUSIONI**

\*\*\*\*\*

Sulla base delle analisi condotte e le considerazioni evidenziate, il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che il più probabile valore reale di mercato da attribuire alla quota di 1/1 del diritto di proprietà del compendio immobiliare oggetto di stima (n.2 APPARTAMENTI AD USO ABITAZIONE con CANTINA E CORTE PERTINENZIALE ESCLUSIVA) vendibile come unico lotto, risulti pari a:

**Euro € 86.000,00 (euro ottantaseimila/00)**

Si evidenzia come per uno dei due appartamenti ad uso abitazione (APPARTAMENTO B) sia prevista la rimozione in quanto realizzato senza le necessarie autorizzazioni, né oggetto di domanda di condono. Pertanto di fatto costituisce allo stato attuale un abuso non sanabile.



## FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di n.2 APPARTAMENTI ad uso abitazione, comprensivi delle loro pertinenze (cantina e corte pertinenziale esclusiva), ubicati nel Comune di Roma, Via Villalba n.46, posti al piano S1-T (APPARTAMENTO A) e T-1 (APPARTAMENTO B), composti da:

APPARTAMENTO A (DA MANTENERE): ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, camera, bagno e due corti pertinenziali, una più piccola sul retro ed una principale sul fronte, al piano terra; cantina al piano seminterrato.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di 81,00mq.

APPARTAMENTO B (DA RIMUOVERE): ingresso e ripostiglio al piano terra; soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone al piano primo.

La superficie di questo appartamento non è stata calcolata in quanto ne è prevista la rimozione.

**Intestazione catastale** – L'immobile risulta intestato in proprietà per la quota di 1/1 a \*\*\*

**Dati catastali** – L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali.

Appartamento e cantina: Foglio 1034, Particella 349, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita Euro 557,77 Indirizzo Via Villalba n.46, piano S1-T.

**Confini** – L'immobile è confinante con Via Villalba, proprietà \*\*\* o aventi causa su due lati (Particella 756), proprietà \*\*\* o aventi causa (Particella 358), salvo altri e/o migliori confini.

**APE** – A cura dell'aggiudicatario per mancanza documentazione di base.



**VALORE del bene pari ad € 86.000,00**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, rimette alla S.V. il presente elaborato peritale.

Roma, lì 27 Novembre 2023

L'Esperto Stimatore  
Dott. Arch. Stefano Sarti



\*\*\*\*\*

## **ALLEGATI**

\*\*\*\*\*

1. Verbale di nomina e giuramento;
2. Atto di precetto - Atto di pignoramento;
3. Certificato notarile - Nota di trascrizione Atto di Pignoramento -  
Ispezione ipotecaria;
4. Atto di provenienza;
5. Verbale di sopralluogo – Registrazione contratto di locazione;
6. Stralcio di mappa – Planimetria catastale - Visura storica per immobile;
7. Planimetrie di rilievo - Rimozione opere abusive - Documentazione  
fotografica;
8. Concessione in sanatoria – Determinazione dirigenziale;
9. P.R.G. - Carta per la qualità – Rete Ecologica - Piano Territoriale  
Paesistico Regionale;
10. Quotazioni Immobiliari – Comparabili;
11. Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore – Ricevute  
invio Relazione Peritale.

