

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE- ESECUZIONE IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 1101/2021
DOTT. ROMOLO CIUFOLINI

Sommario

Incarico	2
Premessa	2
Descrizione	2
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex. Art. 567.....	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria catastale.....	5
Dati catastali	6
Corrispondenza catastale	6
Parti comuni- servitù- patti.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato conservativo	8
Stato di occupazione	8
Provenienza ventennale	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	11
Stima.....	12
Deprezzamenti.....	13
Assenza di garanzia per vizi	14
Allegati.....	14



Incarico

In data 11/05/2022, il sottoscritto Ing. Ruggero Giannini, libero professionista iscritto all'ordine degli Ingegneri di Roma al n. 18696, veniva nominato esperto estimatore nella procedura di esecuzione immobiliare, con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Romolo Ciufolini, nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. n° 1101/2021, e in data 05/01/2023 accettava l'incarico.

Premessa

Lo scrivente "esperto" ex art. 568 c.p.c., esaminati gli atti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria Perizia Tecnica.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

BENE n°1: unità immobiliare ubicata nel comune di Roma (Rm)- via Ermanno Wolf Ferrari n.250 Ed. D- piano S1-T-1

Descrizione

Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare repertorio n. 22890 del 08/09/2021 (trascritto in data 11/10/2021 Reg. Part. 89419 Reg. Gen. 129127 presso l'Ufficio Provinciale di Roma Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1) a favore di UnipolReC S.p.A., e contro ***** , è il seguente immobile " *piena proprietà della seguente porzione immobiliare in Roma, via Ermanno Wolf Ferrari n.250 e, precisamente, porzione di villetta a schiera su tre livelli- terra, primo e sotterraneo- facente parte dell'edificio "D", distinta con il numero di interno 6 (sei), composta di 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali e corte pertinenziale, confinante con villetta distinta con il numero 5, corte comune e strada d'accesso, salvo altri. Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1115, particella 4533, subalterno 6, graffato con subalterno 14, via Ermanno Wolf Ferrari n.250, piano T, 1, S1, interno 6, edificio D, zona censuaria 6, cat. A/2, classe 7, vani 4,5, superficie catastale 72 mq, rendita euro 859,90. "*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà della sig.ra ***** giusto atto di vendita del 13/03/2007- Rep. 29397 Racc. 7262, registrato a Roma 5 il 15/03/2007 al n.3184/1T. trascritto a Roma 1 il 16/03/2007 Reg. Gen. 54330 Reg. Part.18136.

Trattasi, pertanto di un'unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione, con caratteristiche costruttive e tipologiche di "abitazioni in villini" che si sviluppa al piano terra, primo e seminterrato di un fabbricato sito in Roma via Ermanno Wolf Ferrari n.250.

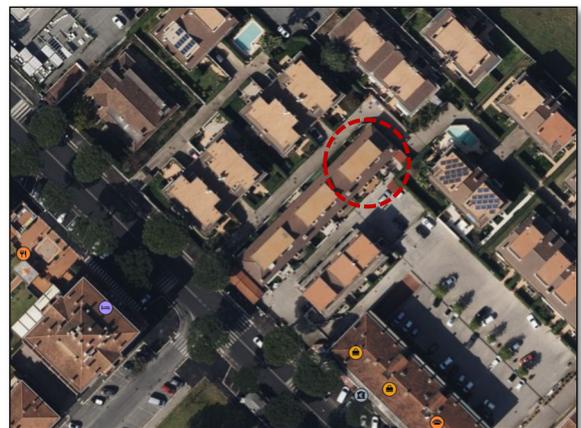


Figura 1 Estratto Google Maps



Il fabbricato in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia prevalente di ville e villini, un'area a bassa densità abitativa, con una sufficiente dotazione di servizi nelle vicinanze.

Si tratta di una zona periferica "suburbana", situata a Sud del Comune di Roma, nel Municipio Roma X, zona urbanistica 131, quartiere Infernetto. La zona si estende sul lato orientale di via Cristoforo Colombo, di fronte alla zona di Casal Palocco, esternamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, tra l'Eur e Ostia.

Zona residenziale conta ad oggi circa trentamila residenti. Il suo nome deriva dall'uso che veniva fatto delle grosse carbonaie nella zona, che producendo carbone vegetale, generavano, anche alte colonne di fumo che viste da lontano, riproducevano l'idea dell'inferno.

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova in prossimità di importanti arterie viarie quali la Cristoforo Colombo. A circa 130 m dall'ingresso del complesso vi è la fermata del Bus Wolf- Ferrari (Bazzini) (autobus 065).

L'intero complesso, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato intorno agli anni 2000 ed è costituito da due piani fuori terra (ovvero terra e primo) e uno entro terra. Si tratta di una serie di "villini", aventi accesso pedonale e carrabile da via Ermanno Wolf Ferrari, tramite il quale si accede ad un vialetto privato, carrabile, pavimentato e ben curato.

Attraverso il suddetto vialetto, tramite un cancello, si giunge ad un' area esterna (di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto), pavimentata, che conduce, tramite una rampa di scala ad un livello più basso (piano S1). L'accesso all'unità avviene in un soggiorno/ pranzo dotato di porta finestra comunicante con il portico. Al piano terra in continuità con il soggiorno/ pranzo è presente un angolo cottura. Dalla zona giorno tramite un disimpegno ci si immette alle due camere da letto e servizio igienico. Nella camera matrimoniale è presente una porta finestra che immette tramite un terrazzino alla corte sul retro dell'unità immobiliare.

Mediante la scala interna che diparte dal soggiorno al piano terra si perviene al piano primo e originariamente al piano S1. L'accesso autonomo al piano S1 avviene per il tramite di una scala scoperta che si diparte dalla corte esterna. Originariamente era previsto l'accesso al piano dalla scala interna, oggi chiuso. Detto piano S1, catastalmente e da progetto identificante un vano cantina e stenditoio, presenta servizi igienici e dotazioni impiantistiche che ne attestano l'uso ai fini abitativi

Al piano primo è presente una camera e un servizio igienico. Dal vano principale tramite una porta finestra si accede ad un piccolo terrazzo.

Lotto Unico

Il lotto è formato dal seguente bene:

BENE n°1: unità immobiliare ubicata nel comune di Roma (Rm)- via Ermanno Wolf Ferrari n.250 Ed. D- piano S1-T-1



Completezza documentazione ex. Art. 567

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

Titolarità

L'unità immobiliare sita in Roma (Rm)- via Ermanno Wolf Ferrari n. 250- Ed. D- piano S1-T-1, risulta di proprietà del seguente esecutato:

- ***** (proprietà 1/1)

Nata a ***** il *****

C.F. *****

Pervenuto al soggetto di cui sopra con atto di vendita del 13/03/2007- Rep. 29397 Racc. 7262, registrato a Roma 5 il 15/03/2007 al n.3184/1T. trascritto a Roma 1 il 16/03/2007 Reg. Gen. 54330 Reg. Part.18136.

Confini

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (distinta nella presente perizia tecnica come bene n.1) che si sviluppa al piano terra, primo e seminterrato del fabbricato sito in Roma, via Ermanno Wolf Ferrari n.250, identificata con l'int. 6, edificio D, confina per una parte con una sola unità immobiliare (di proprietà di terzi) distinta con il numero int. 5.

Il bene in oggetto, inoltre, confina con la strada privata ad uso comune.

Consistenza

Si rileva che l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva allo stato attuale (come verificato in sede di sopralluogo) presenta delle difformità rispetto a quanto previsto nella planimetria catastale e rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici di progetto.

Si rileva, inoltre, una differenza nella destinazione d'uso dei locali posti sia al piano seminterrato che piano primo/ soffitta.

L'unità immobiliare, che si sviluppa sui due piani direttamente collegati (piano terra e primo), tramite una scala interna, è oggi adibita completamente ad abitazione, sebbene il piano primo non abbia i requisiti per essere dichiarata abitabile. I locali posti al piano seminterrato dovrebbero essere, invece, adibiti a cantina e locale stenditoio, mentre è reso anch'esso ad uso abitativo.

Pertanto il calcolo della superficie convenzionale sarà di seguito eseguito considerando lo stato dei luoghi previsto nel progetto originario.

Si precisa che riguardo al calcolo delle superfici commerciali e in relazione ai coefficienti di riduzione, sono stati utilizzati i parametri del D.P.R. 138/98.



BENE n°1- stato dei luoghi previsto nella planimetria di progetto (ante abuso)

Destinazione d'uso	Sup. Netta	Sup.Lorda	Coefficiente di riduzione	Sup. Convenzionale
Piano Terra				
Residenziale	56,76 mq	68,32 mq	1	68,32 mq
Terrazzino 1		3,85 mq	30%	1,15 mq
Porticato ingresso		8,88 mq	30%	2,66 mq
Corte		94,02	10 % fino a 68,32 mq 2% oltre a 68,32 mq	6,83 mq + 0,47 = 7,30 mq
Piano Primo				
Locali tecnici 1	15,00 mq	19,35 mq	50%	9,67 mq
Terrazzino 2		3,24 mq	30%	0,97 mq
Piano Seminterrato				
Locali tecnici 2	51,42 mq	60,00 mq	50%	30,00 mq
Totale superficie convenzionale				<u>120,07 mq</u>

Cronistoria catastale

BENE n°1: unità immobiliare ubicata nel comune di Roma (Rm)- via Ermanno Wolf Ferrari n.250 Ed. D- piano S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 09/08/2006 al 18/02/2007	***** C.F. *****	Catasto Fabbricati Foglio 1115 P.IIa 4533 sub. 6 Foglio 1115 P.IIa 4533 sub. 14 Rendita € 859,90
Dal 13/03/2007	C.F.	Catasto Fabbricati Foglio 1115 P.IIa 4533 sub. 6 Foglio 1115 P.IIa 4533 sub. 14 Rendita € 859,90

Unità immobiliare dal 18/09/2007

Via Ermanno Wolf Ferrari n.250 Edificio D- Interno 6 Piano S1-T-1

Foglio 1115 P.IIa 4533 sub. 6 - Foglio 1115 P.IIa 4533 sub. 14

Rendita € 859,90- Zona Censuaria 6- Categoria A/2, Classe 7, consistenza 4,5 vani



Dati derivanti da variazioni di classamento del 18/09/2007- protocollo RM1039680 in atti dal 18/09/2007 (n.83500.1/2007)

Unità immobiliare dal 18/09/2006 al 18/09/2007

Via Ermanno Wolf Ferrari n.250 Edificio D- Interno 6 Piano S1-T-1

Foglio 1115 P.IIa 4533 sub. 6 - Foglio 1115 P.IIa 4533 sub. 14

Rendita € 859,90- Zona Censuaria 6- Categoria A/2, Classe 7, consistenza 4,5 vani

Dati derivanti da variazione per esatta rappresentazione grafica del 18/09/2006- protocollo RM0686607 in atti dal 18/09/2006 (n.91419.1/2006)

Unità immobiliare dal 09/08/2006 al 18/09/2007

Via Ermanno Wolf Ferrari n.250 Edificio D- Interno 6 Piano S1-T-1

Foglio 1115 P.IIa 4533 sub. 6 - Foglio 1115 P.IIa 4533 sub. 14

Rendita € 859,90- Zona Censuaria 6- Categoria A/2, Classe 7, consistenza 4,5 vani

Dati derivanti da variazioni di classamento del 09/08/2006- protocollo RM0632986 in atti dal 09/08/2006

Unità immobiliare dal 09/08/2006 al 18/09/2006

Via Ermanno Wolf Ferrari n.250 Edificio D- Interno 6 Piano S1-T-1

Foglio 1115 P.IIa 4533 sub. 6 - Foglio 1115 P.IIa 4533 sub. 14

Rendita € 790,18- Zona Censuaria 6- Categoria A/7, Classe 5, consistenza 4,5 vani

Costituzione del 09/08/2006 pratica RM0631831 in atti dal 09/08/2006 COSTITUZIONE (N,11708.1/2006)

Dati catastali

Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1115	4533	6	6	7	4,5	72 mq	859,90	S1-T-1	Sub.14

Corrispondenza catastale

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo si è verificata la presenza di difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria deposita al Catasto, ultima agli atti con prot. RM0686607 del 18/09/2003, relativamente all'unità immobiliare, bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n° 1.

L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto alla planimetria catastale:

- per la distribuzione degli spazi interni;



- per quanto riguarda la destinazione d'uso del locale seminterrato e al piano 1.

Sono di seguito riportate le difformità riscontrate:

Piano primo sotto strada/ cantina:

- non è indicata la chiusura della porta che collega il vano scale con il piano terra;
- l'intero piano seminterrato, oggi ad uso residenziale, da planimetria catastale dovrebbe essere adibito a locali tecnici e stenditoio;
- realizzazione vano finestra nella zona oggi destinata a soggiorno/ cucina;

Piano Terra:

- non è indicato il tramezzo che divide l'angolo cottura con il soggiorno, e l'arretramento del muro di divisione della camera matrimoniale;
- non è rappresentata la tettoia nella corte di pertinenza;

Piano primo soffitta:

- diversa distribuzione interna;
- l'intero piano oggi ad uso residenziale da planimetria catastale dovrebbe essere adibito a soffitta, a supporto di ciò l'altezza del piano non soddisfa i requisiti di abitabilità.

Parti comuni- servitù- patti

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva costituisce un unico volume edilizio con altre unità immobiliari e pertanto le strutture (muratura, partizioni dei solai e coperture) risultano in comune a tali unità immobiliari.

Nell'atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Lucio Bertarelli in data 13/03/2007 viene citato “[...] la signora ***** vende alla signora*****[...] porzione di villetta a schiera su tre livelli [...] composta di 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali e corte pertinenziale, confinante con villetta distinta con il numero 5, corte comune e strada d'accesso, salvo altri”

Caratteristiche costruttive prevalenti

Il fabbricato sito in Roma in via Ermanno Wolf Ferrari n.250, cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, presenta una struttura in cemento armato, la copertura dei locali tecnici è piana, mentre la copertura del piano primo con tetto a falda. Il villino è rivestito in parte in cortina e in parte rifinito con intonaco civile e tinteggiato.

Le pareti interne del bene pignorato sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate, i locali dell'unità risultano tinteggiate con tonalità chiare.

L'abitazione dalla pianta regolare costituita al piano terra da un angolo cottura, un soggiorno pranzo un disimpegno che distribuisce a due camere da letto e un bagno. Una scala di collegamento interna, porta al piano primo, dove è ubicata un'ulteriore camera da letto e un bagno.



Al piano seminterrato trovano luogo un ampio vano cucina soggiorno, è presente un bagno e una camera da letto. L'accesso autonomo al piano seminterrato è garantito da una scala che dalla corte esterna porta al piano.

I pavimenti dell'unità immobiliare in oggetto sono costituiti da piastrelle in cotto, comprese le scale di collegamento, ad esclusione dei tre bagni, ove sono presenti piastrelle in ceramica.

Le pareti della cucina presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica, fino ad un'altezza di circa 1,80 m. Il bagno al piano terra, dotato di finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica su tutte le pareti, fino ad un'altezza di 2,10 m, è provvisto di sanitari di normale qualità e la presenza di una vasca. È presente uno scaldasalviette.

Il bagno al piano primo, dotato di finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica su tutte le pareti, fino ad un'altezza di 2,10 m, è provvisto di sanitari di normale qualità e la presenza di una doccia. È presente uno scaldasalviette.

Il bagno al piano seminterrato, dotato di finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica su tutte le pareti, fino ad un'altezza di 2,10 m, è provvisto di sanitari di normale qualità e la presenza di una doccia. È presente uno scaldasalviette.

Tutte le porte interne all'unità immobiliari sono in legno e scorrevoli.

Nel terrazzo d'accesso all'unità immobiliare si rileva la presenza di una nicchia, dotata di porte a protezione.

Nella corte di pertinenza è presente una tettoia con pilastri in ferro e copertura in lamiera.

L'unità immobiliare non presenta un accesso diretto dalla strada pubblica, via Ermanno Wolf Ferrari. Tramite un cancello elettrico pedonale e carrabile, si accede ad un vialetto privato, carrabile e pavimentato.

Stato conservativo

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, individuato come Bene n°1, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione tanto internamente quanto esternamente. La villetta con finitura ordinaria si presenta in buon stato manutentivo.

Si segnala che per le pareti interne saranno necessari interventi specifici per la pulizia e ritinteggiatura delle stesse.

Stato di occupazione

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava essere nella disponibilità del debitore esecutato. Al piano seminterrato, risulta regolarmente registrato un contratto di locazione, tra la signora ***** e il sig. ******, registrato in data 17/08/2021 n.3T 4865, con una durata di locazione dal 17/07/2021 al 16/07/2030.



Provenienza ventennale

Il sottoscritto ha provveduto a reperire presso i Pubblici Uffici:

Atto di compravendita a firma del Notaio Avv. Lucio Bertarelli Rep. Gen. 54330 Rep. Part. 18136 del 16/03/2007.

Formalità pregiudizievoli

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Roma aggiornata al 02/02/2023, relativa al bene oggetto della presente procedura esecutiva, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 16/03/2007
Reg. Part. 11901 Reg. Gen. 54331
Pubblico ufficiale: Notaio Bertarelli Lucio
Repertorio 29398/7263 del 13/03/2007
A favore di Carispaq S.P.A.
Contro *****

- Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 14/01/2016
Reg. Part. 343 Reg. Gen. 2952
Pubblico ufficiale: Tribunale Civile
Repertorio 14907/20414 del 25/06/2014
A favore di Banca popolare di Sondrio soc.coop.p.a.

- Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 23/05/2017
Reg. Part. 10362 Reg. Gen. 58879
Pubblico ufficiale: Tribunale
Repertorio 74808 del 04/12/2014
A favore di *****

Trascrizione

- Atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Roma il 11/10/2021
Reg. Part. 89419 Reg. Gen. 129127
Pubblico ufficiale: Uffici Notificazioni, Esecuzioni e Protesti- Tribunale di Roma
Repertorio 22890 del 08/09/2021
A favore di UNIPOLREC S.P.A

Normativa urbanistica

Il Piano Regolatore Vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 2008, classifica l'area su cui in Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'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. 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.

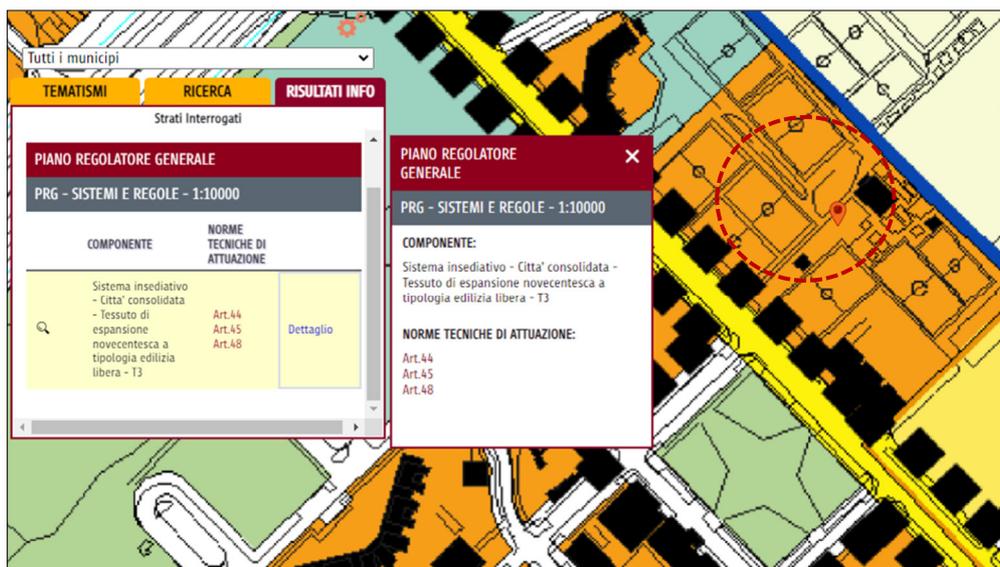


Figura 2 Stralcio NIC (Nuova Cartografia Comunale)

L'area non è ricompresa nella Carta per la qualità.

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (di seguito PTPR) - Sistemi ed ambiti del paesaggio- Tav. A, l'area su cui ricade il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è individuata nel "Sistema del paesaggio insediativo" come "Paesaggio Agrario di continuità"

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (di seguito PTPR) – Beni Paesaggistici- Tav. B, l'area non è individuata da alcun tipo di vincolo.

Regolarità edilizia

Come si rileva dalla documentazione reperita presso i Pubblici Uffici, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, risulta edificato in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 18/09/2003 n. 962 protocollo 55914 e successivo permesso di costruire n.61 protocollo 5422 del 25/01/2003. Non sono stati rinvenuti presso i Pubblici Uffici, ulteriori titoli, oltre quelli sopra citati.

In merito alla conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta non conforme sia per quanto riguarda la destinazione d'uso sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni. Nel



dettaglio, si rileva una differenza nella destinazione d'uso dei locali posti al piano seminterrato e piano primo. L'intera unità immobiliare risulta oggi essere adibita ad uso di civile abitazione.

Sono di seguito riportate le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titoli agli atti, permesso di costruire n.61 del 25/01/2003:

Piano primo sotto strada/ cantina:

- non è indicata la chiusura della porta che collega il vano scale con il piano terra;
- l'intero piano seminterrato, oggi ad uso residenziale, dovrebbe essere adibito a locali tecnici e stenditoio;
- realizzazione vano finestra nella zona oggi destinata a soggiorno/ cucina;
- chiusura di una parte della zona a giorno, diventando parte intercapedine (si rileva che questa difformità sia stata realizzata in fase di realizzazione del villino);

Piano Terra:

- non è indicato il tramezzo che divide l'angolo cottura con il soggiorno
- arretramento del muro di divisione della camera matrimoniale;
- non è rappresentata la tettoia nella corte di pertinenza;

Piano primo soffitta:

- diversa distribuzione interna;
- l'intero piano oggi ad uso residenziale da planimetria catastale dovrebbe essere adibito a soffitta, a supporto di ciò l'altezza del piano non soddisfa i requisiti di abitabilità.

Gli interventi sopra descritti sono privi di titolo abilitativo e pertanto illegittimi.

Alcuni degli interventi realizzati risultano non sanabili, come il cambio di destinazione dei locali posti al piano seminterrato e piano primo, in quanto non hanno, chiaramente, i requisiti per essere dichiarati abitabili. Il piano primo sotto strada ha un'altezza utile di 2,50 m, mentre il piano primo di 2,40 m.

Il regolamento edilizio di Roma all'art. 40 al punto g) cita *"l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 m"*

Risulta pertanto necessario regolarizzare lo stato dei luoghi con apposito titolo edilizio, volto a sanare gli abusi realizzati, che per una parte ripristineranno la destinazione d'uso originaria, per un'altra parte saneranno le diverse distribuzioni interne.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è a conoscenza circa l'esistenza dei certificati di conformità degli impianti installati né dell'attestato di Prestazione Energetica.



Stima

Il valore commerciale dell'unità immobiliare definita come Bene n.°1 è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura, contesto ambientale, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi e in relazione alle documentazioni ufficiali hanno determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato, sono state fatte due valutazioni da confrontare, utilizzando due procedimenti di stima diversi.

Nella prima verrà applicato un metodo **indiretto**, avvalendoci di dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Allegato 1), quale ente istituzionale.

Il sottoscritto ha provveduto a verificare i valori OMI, 2° semestre 2022, comune di Roma, Fascia/zona: Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNIO WOLF FERRARI) Codice zona: E94, i valori per ville e villini oscillano tra 2.300 €/mq e 3.400 €/mq.

Il valore di mercato di un immobile si basa sui dati OMI ma viene integrato da alcuni parametri e coefficienti correttivi, quali:

- la *superficie*
- il *piano*
- la *categoria catastale*

Di seguito il calcolo del valore normale che tiene in considerazione i primi due parametri, superficie e piano:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{val. OMI min} + (\text{val. OMI max} - \text{val. OMI min}) \times K$$

Dove K:

$$k = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

k1= Taglio superficie

K2= livello di piano

Quindi:

$$k = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$k = (0,8 + 3 \times 0,2) / 4$$

$$k = 0,35$$



Valore normale unitario= val. OMI min + (val. OMI max – val. OMI min) x K

Valore normale unitario= 2.300 + (3.400 – 2.300) x 0,35 =2.685 €/mq

L'altro metodo utilizzato per la seconda valutazione è quello sintetico-comparativo oppure **diretto**, che tiene conto dei prezzi noti di compravendita (Allegato 2) di beni che appartengono allo stesso segmento immobiliare (con caratteristiche simili di ubicazione, superficie, conservazione, ecc....).

Analizzando i dati pubblicati di agenzia di vendita diretta (escludendo chiaramente i relativi costi di intermediazione di questi dati), si è tenuto conto di beni che appartengono allo stesso segmento immobiliare nella zona Infernetto.

Gli immobili oggetto di ricerca sono 3 rispettivamente ubicati in:

- Via Cristoforo Colombo – Infernetto -110 mq prezzo € 289.000,00 (2.627,27 €/mq)
- Via Eгна- Infernetto- 150 mq prezzo € 335.000,00 (2.233,33 €/mq)
- Va Fortezza- Infernetto- 110 mq prezzo € 259.000,00 (2.354,55 €/mq)

Da quanto sopra riportato si deduce, mediando le offerte di mercato, che il valore medio al mq risulta essere pari a 2.405,05 €/mq

Tenendo conto di questi metodi d'indagine e di fonti diverse di dati, sarà tratto un valore dell'immobile che sia allineato a queste quotazioni e corrispondente al richiesto valore di mercato. La media delle due stime è pari a: **2.545,02 €/mq.**

Ident. corpo	Sup. Convenzionale	Val. unitario	Val. complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE n°1: Appartamento Roma (Rm)- via Ermanno Wolf Ferrari n.250 Ed. D- piano S1-T-1	120,07 mq	2.545,02 €/mq	305.580,55 €	100%	305.580,55 €

Deprezzamenti

Sul valore di stima del bene immobiliare in oggetto, il sottoscritto ritiene necessario operare un deprezzamento per sanare le difformità riscontrate. Si ritiene, quindi, necessario operare un deprezzamento



considerando i costi di massima per il ripristino dello stato legittimo, i costi di ripristino per la presentazione di idoneo titolo edilizio abilitativo e l'onorario di un professionista abilitato, oltre che i costi per la variazione catastale.

L'immobile, inoltre, non risulta essere nella piena disponibilità, essendo stato stipulato un contratto di locazione fino al 2030.

Pertanto per i suddetti motivi, si ritiene congruo operare un deprezzamento del valore di stima dell'unità immobiliare in esame, pari ad un importo complessivo di 10.000,00 €.

Assenza di garanzia per vizi

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore sopra individuato.

Pertanto la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari 251.243,47 €.

Pari a cifra tonda ad 251.243,47 €

Roma, 17 ottobre 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ruggero Giannini

Allegati

- Allegato 1- rilievo planimetrico del bene pignorato
- Allegato 2- Estratto di mappa catastale
- Allegato 3- Visura storica per immobile
- Allegato 4- Planimetria catastale/ Elaborato planimetrico
- Allegato 5- Atto di provenienza
- Allegato 6- Permesso di costruire
- Allegato 7- Ispezioni ipotecarie
- Allegato 8- Quotazioni OMI II-2022 (ultimo dato pubblicato)
- Allegato 9-Report elaborati fotografici
- Allegato 10-Contratto di locazione

