
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2022 del R.G.E.

promossa da

PRISMA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05028250263

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10



INCARICO

Con provvedimento del 13/11/2023, la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gattinara 23, interno C, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento sito al piano seminterrato di un fabbricato sito in Via Gattinara, nella zona suburbana di Montespaccato (Municipio Roma XIII) ricadente nel quadrante ovest della città a ridosso ed interno al G.R.A.

L'edificio di cui il bene è parte è costituito da tre piani in elevazione ed uno seminterrato: a quest'ultimo livello, e nel dettaglio sul retro dello stabile e di fatto fuori terra, in corrispondenza del civico 23 si attesta l'ingresso all'andito comune che distribuisce tra gli altri, l'immobile in oggetto.

Il bene pignorato, indicato in atti come interno C, si compone di ingresso con angolo cottura, due camere e bagno: l'unità è rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°9).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gattinara 23, interno C, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)



Il debitore esecutato è proprietario del bene in virtù atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Annibale Gilardoni - Repertorio n.37063/Raccolta n.7797 del 24/11/2004, ove lo stesso dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni (allegati n°4).

CONFINI

Nell'atto di provenienza del bene in favore di parte esecutata (allegato n°4) sono riportati i seguenti confini: "appartamento int. B, corridoio e distacco, salvo altri" (l'int. B è censito al Fg.349/p.lla 2159/sub.507); atteso che sulla planimetria catastale odierna non sono riportati confini (allegato n°2/a) e che non è stato possibile, in sede di sopralluogo, accedere alle unità contigue (sprovviste di indicazioni di interni), con riferimento all'elaborato planimetrico del 22/10/2001 (allegato n°2/c) e all'estratto di mappa (allegato n°2/d), all'uopo acquisiti, si desume che l'unità confina con i sub.501 e 502 della p.lla 2159 nonché con le p.lle 4061 e 4062.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	35,90 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		

Il bene in oggetto, per ragioni morfologiche ed impiantistiche, non risulta essere comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	nato a il (1) Proprieta' fino al 16/10/2001 DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990	Catasto Fabbricati Fg. 349, Part. 2159, Sub. 8, Zc. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 132 mq Rendita € 1,12 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 16/10/2001	1 nato a il (1) Proprieta' fino al 16/10/2001 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	Catasto Fabbricati Fg. 349, Part. 2159, Sub. 8, Zc. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 132 mq Rendita € 1,12 Piano S1
Dal 16/10/2001 al 12/03/2004	1 nato in <input type="checkbox"/> il Proprieta' 1/3 in regime di comunione dei beni fino al 12/03/2004 2 nato in il <input type="checkbox"/> (1) Proprieta' 1/3 in regime di comunione dei beni fino al 12/03/2004 3 nato in <input type="checkbox"/> il <input type="checkbox"/> (1) Proprieta' 1/3 in regime di comunione dei beni fino al	Catasto Fabbricati Fg. 349, Part. 2159, Sub. 8, Zc. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 132 mq Rendita € 593,10 Piano S1



	12/03/2004 DATI DERIVANTI DA Atto del 16/10/2001 Pubblico ufficiale CARLO ANNIBALE GILARDONI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 34169 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 61879.1/2001 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 21/11/2001	
Dal 12/03/2004 al 24/11/2004	1 nato in () il (1) Proprieta' 1/3 in regime di comunione dei beni fino al 24/11/2004 2 nato in () il (1) Proprieta' 1/3 in regime di comunione dei beni fino al 24/11/2004 3 nato in () il (1) Proprieta' 1/3 in regime di comunione dei beni fino al 24/11/2004 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 12/03/2004 Pratica n. RM0191088 in atti dal 12/03/2004 FRAZIONAMENTO,CAMBIO DI DEST. D'USO (n. 12709.1/2004)	Catasto Fabbricati Fg. 349, Part. 2159, Sub. 508, Zc. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 271,14 Piano S1
Dal 24/11/2004 al 24/11/2004	nato in (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 24/11/2004 DATI DERIVANTI DA Atto del 24/11/2004 Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 37062 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 100308.3/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 16/12/2004	Catasto Fabbricati Fg. 349, Part. 2159, Sub. 508, Zc. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 271,14 Piano S1
Dal 24/11/2004 al 12/03/2005	nato in) il (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA Atto del 24/11/2004 Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 37063 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 100309.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 16/12/2004	Catasto Fabbricati Fg. 349, Part. 2159, Sub. 508, Zc. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 271,14 Piano S1
Dal 12/03/2005 al 09/11/2015	nato in) il (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2005 Pratica n. RM0186340 in atti dal 12/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23100.1/2005)	Catasto Fabbricati Fg. 349, Part. 2159, Sub. 508, Zc. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 271,14 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 15/12/2023	nato in il (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 349, Part. 2159, Sub. 508, Zc. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 38 mq Totale escluse aree scoperte: 38 mq Rendita € 271,14 Piano S1



All'attualità l'intestatario catastale risulta essere il debitore esecutato; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile", ove per il bene è indicato il civico 21 anziché, come in loco, il civico 23 (allegato n°3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	349	2159	508	5	A4	1	2,5 vani	Totale:38 m ² Totale: escluse aree scoperte**:38 mq	271,14 €	S1	

Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultima planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati il 12/03/2004 (allegato n°2/a), ove - in analogia con la visura - per il bene è indicato il civico 21 anziché il civico 23 riscontrabile in situ, risulta essere sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo in termini di conformazione generale, rilevandosi tuttavia discrasie morfologiche e di consistenza di un vano (per la prima camera a destra rispetto all'ingresso) verosimilmente ascrivibili a rappresentazione grafica, nonché una leggera traslazione di un'apertura finestrata (nella seconda camera).

STATO CONSERVATIVO

L'unità presenta un mediocre stato di conservazione e manutenzione, con diffusi fenomeni di efflorescenze micotiche ascrivibili all'inadeguata aerazione (per insufficiente dimensionamento delle aperture finestrate), al livello di piano (S1) e all'assenza di riscaldamento.

Nell'immobile non è stato rinvenuto un quadro elettrico (il bene parrebbe non disporre di autonomo contatore, rilevandosi un improprio allaccio ad un contatore esterno).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si ha contezza, per il fabbricato di cui il bene è parte, della sussistenza di un condominio e/o di una regolamentazione di eventuali spazi comuni; parimenti dicasi per la titolarità e modalità di utilizzo delle aree (strada privata che si diparte da Via Gattinara e corte di fondo) per il tramite delle quali si perviene al retro dello stabile, catastalmente a quota seminterrata ma di fatto fuori terra, ove si individua l'accesso - tra gli altri - al bene pignorato.

In particolare, nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma in data 22/10/2001 (allegato n°2/c), la fascia laterale rispetto al corpo di fabbrica è identificata ai sub.503 e 505 della p.lla 2159, mentre la corte ove insiste il portoncino comune agli appartamenti del piano S1, ivi incluso l'immobile in esame, è identificata al sub.502, con la seguente descrizione: "corte esclusiva al sub.501 e p.lla 4061 (gravata di servitù passo pedonale per il sub.8 p.lla 2159 già in atti". Giova nel merito segnalare che il summenzionato sub.8 identifica il più ampio magazzino dalla cui soppressione si è originato (per frazionamento e cambio di destinazione d'uso, ed unitamente a maggiore consistenza) il bene in esame; non si



ha evidenza di formale costituzione della suddetta servitù, attività che – ove ritenuta opportuna – resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento sito al piano seminterrato di un fabbricato sito in Via Gattinara, nella zona suburbana di Montespaccato (Municipio Roma XIII), ricadente nel quadrante ovest della città a ridosso ed interno al G.R.A.

L'edificio di cui il bene è parte è uno stabile in cortina costituito da tre piani in elevazione ed uno seminterrato: a quest'ultimo livello si perviene mediante una strada verosimilmente privata che si diparte da Via Gattinara e conduce al retro dello stabile, catastalmente S1 ma di fatto fuori terra, ove si individua una corte sulla quale sono prospicienti più immobili.

In particolare, in corrispondenza del civico 23, si individua un portoncino metallico che immette in un corridoio comune atto alla distribuzione di tre unità immobiliari interne al corpo di fabbrica: tra queste il bene pignorato, sito sul versante laterale destro di detto andito ed indicato in atti come interno C.

Un portoncino in legno e metallo immette all'interno dell'unità, di altezza interna pari a ml.3,55 e pavimentata in gres cm.30x30: qui si individua un ingresso dotato di angolo cottura (in planimetria denominato cucina) rivestito in maioliche cm.20x20 fino ad un'altezza di ml.1,60 sul quale si affacciano gli ulteriori vani del bene, ovvero due camere ed un bagno.

Il servizio igienico, rivestito in maioliche cm.20x25 fino ad un'altezza di ml.2,00, è dotato di lavabo, w.c. e doccia, con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria e finestra con infisso in alluminio e grata.

Seguono nell'ordine le due camere da letto: l'una con piccolo affaccio finestrato contiguo a quello del bagno, internamente alla quale si rileva un soppalco in muratura con struttura metallica; l'ulteriore camera è dotata di finestra prospiciente il corridoio comune interno (e quindi priva di riscontro d'aria e luce diretto).

L'immobile è diffusamente interessato da fenomeni di condensa, situazione determinata dal livello di piano (S1), dall'insufficiente aerazione anche in virtù dell'inadeguato posizionamento e dimensionamento delle aperture finestrate nonché dall'assenza di impianto di riscaldamento. Nell'unità non è rilevabile un quadro elettrico, ed è stato riscontrato in loco un allacciato improprio ad un contatore esterno, sul quale non sono stati forniti tuttavia chiarimenti dagli occupanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo esperito congiuntamente al Custode in data 26/01/2024, il bene in oggetto risultava occupato da soggetti terzi i quali riferivano di esserne locatari a fronte di un canone mensile pari ad euro 350,00, senza tuttavia fornire eventuale contratto a supporto: la verifica di sussistenza presso la competente A.D.E. ha tuttavia fornito riscontro negativo, di talché l'immobile deve ritenersi occupato senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/2001 al 24/11/2004	nato in il , nato in il e nato in il , proprietari per 1/3 ciascuno. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Annibale Gilardoni	16/10/2001	34169	6217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Roma 1	06/11/2001	95768	61879
Dal 24/11/2004 al 24/11/2004	nato in) il , proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Annibale Gilardoni	24/11/2004	37062	7796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/12/2004	155082	100308
Dal 24/11/2004	nato in il , proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Annibale Gilardoni	24/11/2004	37063	7797
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/12/2004	155083	100309

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Roma 1 il 15/12/2004
 Reg. gen. 155084 - Reg. part. 41307
 Quota: 1/1
 Importo: € 170.000,00
 A favore di UNICREDIT BANCA SOCIETA' PER AZIONI
 Contro
 Capitale: € 85.000,00
 Rogante: GILARDONI CARLO ANNIBALE
 Data: 24/11/2004
 N° repertorio: 37064
 N° raccolta: 7798



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 31/01/2022

Reg. gen. 9850 - Reg. part. 6978

Quota: 1/1

A favore di PRISMA SPV S.R.L.

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo “Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita” (ex art. 62 delle N.T.A. di Prg), nell’area del Piano Particolareggiato zona “O” n.13 “Montespaccato”, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 198 del 20/10/2003.

In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l’immobile è parte ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani (aree urbanizzate del PTPR).

La documentazione urbanistica acquisita è allegata in perizia (allegato n°11).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'unità è parte è stato edificato in assenza di idonei titoli edilizi; successivamente, per quanto concerne nello specifico il bene pignorato, sono state presentate due domande di sanatoria, rispettivamente identificate la prima con prot. 86/235566/5 (avente ad oggetto l'originaria costruzione di un più ampio magazzino al piano S1 dello stabile) e la seconda con prot.0/502798/0 (relativa al frazionamento del magazzino originario, con cambio di destinazione d'uso ad abitazione); il carteggio delle suddette domande, entrambe tuttora in istruttoria, è allegato in perizia così come fornito dal competente Ufficio Condono Edilizio.

Per quanto riguarda la prima istanza prot. 86/235566/5 (allegato n°5) al fascicolo sono allegati: il modello di domanda, che aveva ad oggetto la realizzazione senza titolo di mq.178,03 con destinazione a locale deposito, la cui data di ultimazione era indicata al 1983; perizia giurata sulle dimensioni e stato delle opere, ove per il piano sotto-strada si riferiva la presenza di un cantinato e di un casotto per termosifoni, precisando che l'opera era realizzata in muratura di blocchetti quadrati con solai a struttura mista di cemento armato e laterizi forati con l'ausilio di travetti prefabbricati; relazione di perizia tecnica giurata avente ad oggetto tre unità non residenziali, di superficie complessiva pari a mq.178,03, la maggiore delle quali (sub.8, di superficie pari a mq.130,70, da cui si è poi originato il bene pignorato) destinata a magazzino.

In atti è altresì allegata documentazione catastale, foglio di mappa, un'oblazione di pagamento, un elaborato grafico di progetto relativo all'intero fabbricato, ove per il piano S1 è rappresentato, tra gli altri, il piano cantinato al cui interno è stato poi ricavato l'immobile pignorato.

In atti è altresì presente una richiesta (prot.QI/2018/209865 del 19/12/2018) con la quale l'Ufficio Condono richiedeva, al fine di dare seguito all'istanza di condono relativa al piano cantinato, planimetrie catastali di costituzione timbrate da tecnico abilitato nonché documentazione fotografica per tutti i sub. oggetto di domanda. Sempre in atti, unitamente a carteggio riferito ad immobile estraneo al giudizio, sono allegati alcuni conteggi circa gli oneri dovuti (computati al 2001), nonché una scheda di ricognizione urbanistica dell'area.

Successivamente, con prot. 0/502798/0 del 12 febbraio 2004, veniva presentata ulteriore istanza avente ad oggetto il frazionamento dell'originario locale magazzino di cui sopra, con cambio di destinazione d'uso in abitazione per le tre unità da detto frazionamento generate, ivi incluso l'immobile pignorato.



Al fascicolo sono allegati: domanda di condono, dichiarazione del dante causa dell'odierno esecutato ove si dichiarava che l'abuso commesso in via Gattinara consisteva nel frazionamento del magazzino e nel cambio di destinazione d'uso residenziale onde creare l'appartamento distinto con l'interno C, di superficie utile pari a mq.31,61, abuso commesso nel periodo compreso tra aprile e settembre dell'anno 2001; alcuni elaborati fotografici interni all'abitazione pignorata; documentazione catastale relativa al suddetto frazionamento; comunicazioni Ici ed Ama; una comunicazione dell'U.C.E. attestante la presenza, per il fascicolo in oggetto, "di pagamenti relativi all'oblazione e agli oneri concessori compatibilmente con la tipologia dichiarata"; una D.D. di demolizione opere abusive emessa dall'UTE dell'allora Municipio Roma XVIII del 7 luglio 2003, ove si dava atto della riscontrata violazione relativa al frazionamento e cambio di destinazione d'uso del magazzino (D.D. protocollata nel fascicolo di condono unitamente al grafico allegato alla richiesta di concessione in sanatoria); l'odierna planimetria catastale del bene, n°6 oblazioni di pagamento.

Entrambe le summenzionate istanza sono tuttora in istruttoria (per la prima istanza si ritiene ciò sia ascrivibile alla richiesta di integrazione documentale, per quanto noto tuttora non evasa): premesso che la valutazione finale nel merito è rimessa al competente U.C.E., il raffronto tra l'odierna planimetria catastale, che identifica la configurazione oggetto della seconda istanza di condono, e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso ha evidenziato la presenza delle seguenti difformità: discrasie morfologiche e di consistenza di un vano (per la prima camera a destra rispetto all'ingresso) verosimilmente ascrivibili a rappresentazione grafica, nonché una leggera traslazione di un'apertura finestrata (nella seconda camera).

Fatta salva la necessità di rettifica della discrasia morfo-dimensionale sopra evidenziata, con ogni connessa eventuale integrazione a carico dell'istanza di condono, le difformità sopra evidenziate si ritengono tecnicamente sanabili mediante Scia in sanatoria: si segnala che in caso di rigetto delle domande di condono, entrambe tuttora pendenti, il bene sarebbe da considerarsi abusivo e non sanabile, situazione di cui si terrà conto in sede di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gattinara 23, interno C, piano S1
L'immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento sito al piano seminterrato di un fabbricato sito in Via Gattinara, nella zona suburbana di Montespaccato (Municipio Roma XIII) ricadente nel quadrante ovest della città a ridosso ed interno al G.R.A.
L'edificio di cui il bene è parte è costituito da tre piani in elevazione ed uno seminterrato: a quest'ultimo livello, e nel dettaglio sul retro dello stabile e di fatto fuori terra, in corrispondenza del civico 23 si attesta l'ingresso all'andito comune che distribuisce tra gli altri, l'immobile in oggetto.
Il bene pignorato, indicato in atti come interno C, si compone di ingresso con angolo cottura, due camere e bagno: l'unità è rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°9).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 349, Part. 2159, Sub. 508, Zc. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2023 (allegato n°7), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione ad abitazioni di tipo economico (l'unità è classata come A/4), nella



Fascia/zona Suburbana/Montespaccato (Via Cornelia) - Codice zona: E8 - Microzona: 88, oscillano tra un minimo di €/mq.1.500,00 ed un massimo di €/mq.2.250,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi al valore minimo tabellato pari a €/mq.1.500,00, in ragione delle caratteristiche intrinseche del bene, ivi incluso il livello di piano (S1), la mediocre qualità edilizia ed il mediocre stato conservativo.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona e piattaforme online, prendendo in considerazione annunci per immobili con destinazione affine a quella in esame, seppur con le necessarie parametrizzazioni stante la particolare fattispecie di cui trattasi. A fronte di detto valore unitario, ed in ragione della consistenza dell'unità, si è ricavato un valore di partenza pari a Euro 61.500,00 in c.t.

Trattandosi di vendita in sede esecutiva si è reputato opportuno applicare al valore suddetto una prima decurtazione in misura pari al 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; ulteriore decurtazione in misura pari al 20% si ritiene opportuna sia per i costi connessi alle necessarie integrazioni impiantistiche del bene quanto in ragione del suo status urbanistico-edilizio. Oltre alle difformità già segnalate in perizia, detta decurtazione è difatti operata alla luce della pendenza delle domande di condono (tuttora in istruttoria), la cui valutazione resta da ultimo rimessa al competente U.C.E., atteso che, in caso di rigetto, il bene sarebbe da ritenersi integralmente abusivo e non sanabile.

A fronte della decurtazione summenzionata, si precisa che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività ai suddetti aspetti connessi, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 61.500,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 30%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 43.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Gattinara 23, interno C, piano S1	41,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 61.500,00	100,00%	€ 61.500,00	€ 43.000,00
Valore di stima finale:					€ 61.500,00	€ 43.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 15/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trezza Eufemia



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Rilievo metrico
- ✓ Allegato 2 - Planimetria catastale attuale (a) / pregressa (b) / Elaborato planimetrico (c)/ Estratto di mappa (d)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile
- ✓ Allegato 4 - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 - Fascicolo di condono prot. 86/235566/5
- ✓ Allegato 6 - Fascicolo di condono prot.0/502798/0
- ✓ Allegato 7 - Quotazioni OMI 2-23 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 8 - Ispezioni ipotecarie (elenco formalità e note)
- ✓ Allegato 9 - Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 10 - Verbale sopralluogo
- ✓ Allegato 11 - Visure urbanistiche

